As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição, da B3 e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 22616
CNPJ/ME nº 30.306.294/0002-26
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP

no montante total de, inicialmente,

R$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI: Nº BRRBRACRIF07
CÓDIGO ISIN DOS CRI PRÉ: Nº BRRBRACRIF15
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA: Nº BRRBRACRIF23
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO *(RATING)* ATRIBUÍDA PELA MOODY'S LOCAL: "(P) AAA.br (sf)"*

Esta classificação foi realizada em 8 de novembro de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [=] DE [=] DE 2022, SOB O Nº [=].
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRÉ FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [=] DE [=] DE 2022, SOB O Nº [=].
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [=] DE [=] DE 2022, SOB O Nº [=].

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.773.542/0001-22, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.157648 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") está realizando a emissão de, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais ("**CRI**"), em até 3 (três) séries ("**CRI DI**", "**CRI Pré**" e "**CRI IPCA**", respectivamente), sendo que a quantidade de séries dos CRI a ser emitida e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("**Sistema de Vasos Comunicantes**") conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido) e observado que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados em cada uma das séries seja necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderá ser cancelada, para distribuição pública, da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de dezembro de 2022 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"). A emissão **não** contará com a possibilidade de emissão de CRI decorrentes do exercício de opção da Emissora, em comum acordo com o Devedor, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários, os quais são oriundos de 10.000 (dez mil) letras financeiras, em até 3 (três) séries ("**Letras Financeiras**"), para colocação privada, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 22 de dezembro de 2022 ("**Data de Emissão das Letras Financeiras**"), de emissão do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26 ("**Devedor**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (Três) Séries, de Letras Financeiras do BTG Pactual S.A.*" celebrado, em 14 de novembro de 2022, entre o Devedor e a Securitizadora ("**Instrumento de Emissão**"), sendo certo que **(a)** a quantidade de séries das Letras Financeiras a ser emitida e a quantidade de Letras Financeiras a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes conforme demanda pelos CRI verificada pelo Coordenador Líder conforme o Procedimento de Bookbuilding, observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída, observado o montante mínimo de 4.000 (quatro mil) Letras Financeiras equivalentes a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Montante Mínimo**") e ressalvado que qualquer uma das séries das Letras Financeiras poderá ser cancelada; **(b)** as Letras Financeiras objeto da Emissão distribuídas no âmbito **(i)** da 1ª (primeira) série são as "**Letras Financeiras DI**"; **(ii)** da 2ª (segunda) série são as "**Letras Financeiras Pré**"; e **(iii)** da 3ª (terceira) série são as "**Letras Financeiras IPCA**" (quando mencionadas em conjunto, as "**Letras Financeiras**"); e (c) os Créditos Imobiliários decorrentes **(i)** das Letras Financeiras DI são os "**Créditos Imobiliários DI**"; **(ii)** das Letras Financeiras Pré são os "**Créditos Imobiliários Pré**"; e **(iii)** das Letras Financeiras IPCA são os "**Créditos Imobiliários IPCA**" (em conjunto com os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários Pré, os "**Créditos Imobiliários**"). Os Créditos Imobiliários serão representados por até 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("**CCI**") a serem emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), celebrado em 14 de novembro de 2022 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**").

Os CRI serão objeto de distribuição pública, a ser conduzida pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26 ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar) celebrado entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). **Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção "*Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta*", na página 77** deste Prospecto Preliminar.

A Emissão e a Oferta foram autorizadas pela **(i)** Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 26 de setembro de 2022 ("**RCA Securitizadora**"), cuja ata foi aprovada na JUCESP em 24 de outubro de 2022, sob o nº 632.022/22-0, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 31 de outubro de 2022; e pela **(ii)** Rerratificação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de novembro de 2022, cuja ata encontra-se em fase de arquivamento na JUCESP e em fase de publicação no jornal "Valor Econômico", ambas com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor. A Emissora não possui um montante global autorizado para emissão dos CRI. Cada nova emissão de CRI deverá ser objeto de uma aprovação societária específica pelo Conselho de Administração da Emissora, nos termos do seu estatuto social.

O Instrumento de Emissão e os demais Documentos da Operação (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) de que o Devedor seja parte foram firmados com base no artigo 14 do estatuto social do Devedor, segundo o qual os diretores têm amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo praticar quaisquer atos relacionados ao objeto social, bem como contrair obrigações e celebrar contratos, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica do Devedor para a celebração do Instrumento de Emissão ou para a emissão das Letras Financeiras.

Nos termos previstos neste Prospecto Preliminar, **(i)** os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.485 (mil quatrocentos e oitenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2027 ("**Data de Vencimento dos CRI DI**"); **(ii)** os CRI Pré têm prazo de vencimento de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré**"); e **(iii)** os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas neste Prospecto Preliminar.

Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos), organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), para definição da **(a)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(b)** o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e **(c)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Letras Financeiras emitida e alocada em cada uma das séries. O Coordenador Líder dará prioridade aos investidores institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

O resultado do Procedimento de Bookbuilding será ratificado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI DI e o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis (conforme abaixo definidos), desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ou a Data de Aniversário (conforme definido) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário, ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA**"). **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Atualização Monetária dos CRI*" na página 49 deste Prospecto Preliminar.**

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) ao ano da variação acumulada 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI**"). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização e deste Prospecto Preliminar.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (**www.b3.com.br**), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("**Remuneração das Letras Financeiras Pré**"), calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização e deste Prospecto Preliminar.

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (**www.anbima.com.br**), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA**" e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI DI e a Remuneração dos CRI Pré, "**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização e deste Prospecto Preliminar.Nos termos previstos no Termo de Securitização, **(i)** a remuneração dos CRI DI será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*", na página 53 deste Prospecto Preliminar (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI**"); **(ii)** a remuneração dos CRI Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na data de vencimento especificada no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*", na página 53 deste Prospecto Preliminar ("**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré**"); e **(iii)** a remuneração dos CRI IPCA será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*", na página 54 deste Prospecto Preliminar (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA**"). **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração dos CRI*" na página 51 deste Prospecto Preliminar.**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, **(i)** o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI DI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI; **(ii)** o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Pré, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré; e **(iii)** o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA.

Será admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, inexistindo valores mínimos ou máximos, em data indicada neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado divulgado em 14 de novembro de 2022 pela Emissora e pelo Coordenador Líder, na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para subscrição dos CRI. Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação.

Poderão ser convidadas outras instituições financeiras para fins exclusivos de recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais. **QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.**

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, CONFORME CONSTA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*" NAS PÁGINAS 119 a 167 DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES "*DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO*" E "*DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO*" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. CONFORME A FACULDADE DESCRITA NO ITEM 5.1, ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400, PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ACESSE WWW.CVM.GOV.BR (NESTE *WEBSITE*, ABAIXO DA OPÇÃO "PRINCIPAIS CONSULTAS", CLICAR EM "COMPANHIAS", CLICAR EM "INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS ENVIADAS À CVM", BUSCAR POR "OPEA SECURITIZADORA", CLICAR EM OPEA SECURITIZADORA S.A., DEPOIS SELECIONAR NO CAMPO (A) CATEGORIA, "FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA"; E (B) PERÍODO DE ENTREGA, "DE 3.12.2020 ATÉ A DATA DA REALIZAÇÃO DA CONSULTA". E, POR FIM ACESSAR O ARQUIVO "ATIVO" COM DATA MAIS RECENTE. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA", NA PÁGINA 41 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ACARRETARÁ O RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES ÀS MESMAS TAXAS ESTABELECIDAS PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "*OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO*", NA PÁGINA 121 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 6 DE MAIO DE 2021, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(i)** CATEGORIA: "CORPORATIVOS", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "*DESTINAÇÃO DE RECURSOS*" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "A", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(ii)** CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELO DEVEDOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, **(iii)** TIPO DE SEGMENTO: "IMÓVEL COMERCIAL E LAJES CORPORATIVAS", CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS UTILIZADOS NA ATIVIDADE DO DEVEDOR, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "*DESTINAÇÃO DE RECURSOS*" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "E", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS E **(iv)** TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS LETRAS FINANCEIRAS, OBJETO DO INSTRUMENTO DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ***ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.***

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO

PINHEIRO GUIMARÃES

A data do presente Prospecto Preliminar é 14 de novembro de 2022

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 1

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA 17

Formulário de Referência da Emissora 17
Formulário Cadastral da Emissora 17
Demonstrações Financeiras e Informações Trimestrais da Emissora 17
Formulário de Referência do Devedor 17
Formulário Cadastral do Devedor 17
Demonstrações Financeiras e Informações Trimestrais do Devedor 18

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 19

SUMÁRIO DA OFERTA 21

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DO DEVEDOR E DA EMISSORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA 41

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR 43

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA 45

Estrutura da Securitização 45
Créditos Imobiliários 45
Fluxograma da Estrutura da Securitização 45
Autorizações Societárias 46
Capital Social da Emissora 46
Características da Emissão e dos CRI 46
Número da Emissão dos CRI 46
Número de Séries 46
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI 47
Valor Total da Emissão 47
Quantidade de CRI 48
Valor Nominal Unitário dos CRI 48
Garantias 48
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI 48
Forma e Comprovação de Titularidade 48
Locais e Método de Pagamento 48
Prazo e Data de Vencimento 48
Duration dos CRI 49
Classificação ANBIMA dos CRI 49
Atualização Monetária dos CRI 49
Remuneração dos CRI DI 51
Indisponibilidade da Taxa DI 52
Remuneração dos CRI Pré 52
Remuneração dos CRI IPCA 53
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI 53
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré 54
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA 54
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI 54
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré 54
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA 55
Ausência de Vencimento Antecipado 55
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Exercício de Opção de Recompra das Letras Financeiras 55
Preço de Integralização dos CRI 57
Subscrição e Integralização dos CRI 57
Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica 58
Encargos Moratórios 58
Atraso no Recebimento de Pagamentos 58
Utilização de Contratos Derivativos 58
Prorrogação dos Prazos 58
Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI 58
Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado 59

Regime Fiduciário ... 59
Patrimônio Separado ... 59
Obrigações do Patrimônio Separado ... 59
Manutenção do Patrimônio Separado ... 59
Taxa de Administração ... 59
Custódia ... 59
Hipótese de Responsabilização da Emissora ... 60
Auditor Independente do Patrimônio Separado ... 60
Ordem de Alocação de Pagamentos ... 60
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ... 60
Assembleia de Titulares dos CRI ... 62
Publicidade ... 66
Despesas da Oferta e da Emissão ... 66
Fundo de Despesas ... 69
Despesas do Patrimônio Separado ... 70
Pagamentos ... 70
Contrato de Distribuição ... 71
Condições Precedentes para a Distribuição dos CRI ... 71
Regime de Colocação ... 72
Comissionamento ... 73
Informações Adicionais ... 73

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA ... 75

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA 77
Forma de Distribuição dos CRI ... 77
Prazo Máximo de Colocação ... 78
Distribuição Parcial ... 78
Plano de Distribuição ... 78
Público Alvo da Oferta ... 79
Procedimento de *Bookbuilding* ... 79
Pessoas Vinculadas ... 80
Pedidos de Reserva ou Intenções de Investimento ... 80
Modificação da Oferta ... 81
Suspensão da Oferta ... 82
Cancelamento ou Revogação da Oferta ... 82
Declaração de Inadequação de Investimento ... 83
Cronograma de Etapas da Oferta ... 83
Contratação de Participantes Especiais ... 83
Instituições Contratadas pela Emissora ... 83

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, AGENTE DE LIQUIDAÇÃO, B3, ESCRITURADOR, INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO ... 85
Agente Fiduciário dos CRI ... 85
Escriturador, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e Auditor Independente ... 85
B3 ... 85
Auditores Independentes ... 85
Agência de Classificação de Risco ... 86

AGENTE FIDUCIÁRIO ... 87
Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI ... 87
Substituição do Agente Fiduciário dos CRI ... 88

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA ... 91
Termo de Securitização ... 91
Escritura de Emissão de CCI ... 91
Contrato de Distribuição ... 92
Instrumento de Emissão ... 92
Contrato com o Agente de Liquidação e Escriturador ... 92

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ... 93

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ... 107
Tipo de Contrato ... 107

Valor dos Créditos Imobiliários 107
Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários 107
Remuneração dos Créditos Imobiliários 109
Remuneração das Letras Financeiras DI 109
Indisponibilidade da Taxa DI 110
Remuneração das Letras Financeiras Pré 111
Remuneração das Letras Financeiras IPCA 112
Prazo de Vencimento das Letras Financeiras 112
Fluxo de pagamentos das Letras Financeiras 112
Amortização do Valor Nominal Unitário 112
Pagamento da Remuneração 112
Opção de Recompra das Letras Financeiras 113
Valor de Recompra das Letras Financeiras DI 113
Valor da Recompra das Letras Financeiras Pré 113
Valor de Recompra das Letras Financeiras IPCA 114
Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes 115
Ausência de Vencimento Antecipado 115
Tipos de garantias 115
Devedor 115
Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário dos CRI e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação 115
Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos 116
Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários 116
Principais características do Devedor 116
Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento 116
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários 117
Taxa de desconto na subscrição dos Créditos Imobiliários 117
Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos 117
Procedimento de Cobrança 117

FATORES DE RISCO 119
1. Riscos da Operação 119
2. Riscos dos CRI e da Oferta 120
3. Riscos dos Créditos Imobiliários 123
5. Riscos do Regime Fiduciário 163
6. Riscos Relacionados à Emissora 163
Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua 164
Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue 165
7. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos 166

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL 169
Visão geral do setor de securitização imobiliária 169
O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI 169
Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização 169
Companhias Securitizadoras 170
Certificados de Recebíveis Imobiliários 170
Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários 170
Regime Fiduciário 170
Medida Provisória Nº 2.158-35/01 171

TRIBUTAÇÃO DOS CRI 173
Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil 173
Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior 174
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) 174
IOF/Câmbio 174
IOF/Títulos 174

SUMÁRIO DA EMISSORA 175
Breve Histórico da Emissora 175
Informações cadastrais da Emissora 176
Negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Emissora 176
Produtos e serviços oferecidos pela Emissora e participação destes na Receita Líquida da Emissora 176

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento ... 177
Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Emissora ... 177
Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora ... 177
Contratos relevantes celebrados pela Emissora ... 177
Administração da Emissora ... 177
Conselho de Administração ... 177
Diretoria ... 177
Descrição do patrimônio líquido da Emissora ... 177
Ofertas Públicas Realizadas ... 177
Pendências judiciais e trabalhistas ... 178
Relacionamento com fornecedores e clientes ... 178
Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros ... 178
Negócios com partes relacionadas ... 178
Patentes, marcas e licenças ... 178
Número de funcionários e política de recursos humanos ... 178
Concorrentes ... 178
Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 (três) últimos exercícios sociais ... 178
Cinco principais fatores de risco da Emissora ... 178
Os incentivos fiscais para aquisição de CRI ... 179
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 ... 179
Regulamentação do mercado de CRI ... 179
Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas ... 179
Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora ... 179

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA ... 181
Coordenador Líder ... 181

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DEVEDOR ... 185
Breve Histórico do Devedor ... 185
Visão Geral ... 187
Governança e Gestão ... 188
Conselho de Administração ... 188
Diretoria ... 189
Cinco principais fatores de risco do Devedor ... 189

INFORMAÇÕES DO DEVEDOR ... 193
Denominação Social, Sede e Objeto Social ... 193
Constituição do Devedor, prazo de duração e data de registro na CVM ... 193
Descrição das principais atividades do Devedor e suas controladas ... 193
Composição Acionária ... 193
Informações Sobre o Capital Social ... 193
Composição Acionária (em 31 de dezembro de 2021) ... 194
Informações Adicionais sobre o Devedor ... 194

CAPITALIZAÇÃO DO DEVEDOR E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS ... 205
Índices Financeiros do Devedor ... 205
Índice de Atividade ... 206
Índice de Liquidez ... 206
Índice de Endividamento ... 207
Índice de Lucratividade ... 207

RELACIONAMENTOS ... 209
Entre o Devedor e a Emissora ... 209
Entre o Devedor e o Coordenador Líder ... 209
Entre o Devedor e o Agente Fiduciário dos CRI ... 209
Entre o Devedor e a Instituição Custodiante ... 209
Entre o Devedor e o Agente de Liquidação ... 209
Entre o Devedor e o Escriturador ... 209
Entre o Coordenador Líder e a Emissora ... 209
Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI ... 209

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante 209
Entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação 209
Entre o Coordenador Líder e o Escriturador 209
Entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI 210
Entre a Emissora e a Instituição Custodiante 210
Entre a Emissora e o Agente de Liquidação 210
Entre a Emissora e o Escriturador 210
Entre o Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante 210

ANEXOS 211

ANEXO I ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA E SUA RERRATIFICAÇÃO 213

ANEXO II ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA 225

ANEXO III ESTATUTO SOCIAL DO DEVEDOR 237

ANEXO IV INSTRUMENTO DE EMISSÃO ASSINADO 277

ANEXO V TERMO DE SECURITIZAÇÃO ASSINADO 351

ANEXO VI ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI ASSINADA 529

ANEXO VII DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ASSINADA 557

ANEXO VIII DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ASSINADA 561

ANEXO IX DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO ASSINADA 565

ANEXO X RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 569

ANEXO XI HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17 579

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Preliminar, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Preliminar que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Agência de Classificação de Risco"	Significa a **MOODY'S LOCAL**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05 ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 7.3 do Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60.
"Agente de Liquidação"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 19.2 do Termo de Securitização.
"Agente Fiduciário dos CRI"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, com telefone (21) 3514-0000, *website:* www.oliveiratrust.com.br, cujos deveres e remunerações estão previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio dos Srs. Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço e telefone acima, e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br. **Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo V do Termo de Securitização e no Anexo XI deste Prospecto Preliminar.**
"Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA. Nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI IPCA, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA.
"Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré"	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré. Nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI Pré, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré.
"Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI"	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI. Nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI.
"ANBIMA"	Significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.

"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas (conforme abaixo definido); (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.
"Assembleia de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial"	Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 18 do Termo de Securitização e da seção "*Informações relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia de Titulares dos CRI*", na página 62 deste Prospecto Preliminar.
"Atualização Monetária"	Significa a atualização monetária dos CRI IPCA, sendo certo que o Valor Nominal Unitário dos CRI DI e o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização e deste Prospecto Preliminar.
"Auditor Independente do Devedor"	Significa a **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 16º andar, partes 1 e 6, Edifício Adalmiro Dellape Baptista, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20, na qualidade de auditor dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Significa a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 19.2 (v) do Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado"	Significa o aviso ao mercado divulgado em 14 de novembro de 2022 na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	Significa a **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48,

	7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN"	Significa o Banco Central do Brasil.
"**Boletim de Subscrição das Letras Financeiras**"	Significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora subscreveu as Letras Financeiras, conforme modelo constante do Anexo IV do Instrumento de Emissão.
"Brasil" ou **"País"**	Significa a República Federativa do Brasil.
"CCI DI"	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/2004, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI advindos das Letras Financeiras DI, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 15.5.1 do Termo de Securitização.
"CCI IPCA"	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/2004, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA advindos das Letras Financeiras IPCA, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 15.5.1 do Termo de Securitização.
"CCI Pré"	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/2004, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Pré advindos das Letras Financeiras Pré, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Pré por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 15.5.1 do Termo de Securitização.
"CCI"	Significa a CCI DI, CCI Pré e a CCI IPCA, em conjunto.
"CETIP21"	Significa o CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Classificação de Risco"	Durante o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco (*rating*) dos CRI.
"CMN"	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/ME"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	Significa o "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*", conforme em vigor nesta data.
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"COFINS"	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Comissionamento"	Significam as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder, conforme descritas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*", na página 75 deste Prospecto Preliminar.
"Condições Precedentes"	Significam as condições listadas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição, que devem ser satisfeitas, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, como condição ao cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, conforme descritas no item "*Condições precedentes para a distribuição dos CRI*", da seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*" na página 45 deste Prospecto Preliminar.

	De acordo com o princípio da irrevoabilidade da Oferta, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400, somente poderão existir Condições Precedentes cuja verificação ocorra após a divulgação do Aviso ao Mercado que não dependam de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas.
"Conta do Patrimônio Separado"	Significa a conta corrente de titularidade da Emissora nº 15857-5, mantida na agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A., vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Devedor.
"Contrato de Escrituração e de Agente de Liquidação"	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)*", celebrado entre a Emissora e o Escriturador em 4 de novembro de 2022, por meio do qual o Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI e indicação do Agente de Liquidação.
"**Controle**", **"Controlar" ou "Controlada"**	Significa a titularidade de direitos de sócio que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, **(i)** a maioria de votos nas deliberações sociais; **(ii)** poderes para eleger a maioria dos administradores e, ainda; **(iii)** o poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos do Devedor.
"Coordenador Líder" ou "Devedor" ou "Companhia"	Significa o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26, na qualidade de devedor dos Créditos Imobiliários ou de coordenador líder da Oferta.
"Créditos do Patrimônio Separado"	Significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
"Créditos Imobiliários DI"	Significam os direitos creditórios devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras DI, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras DI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI, a partir da primeira Data de Integralização das Letras Financeiras DI ou Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão.
"Créditos Imobiliários IPCA"	Significam os direitos creditórios devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras IPCA, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras IPCA incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA, a partir da primeira Data de Integralização das Letras Financeiras IPCA ou Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão.
"Créditos Imobiliários Pré"	Significam os direitos creditórios devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras Pré, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras Pré incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré, a partir da primeira Data de Integralização das Letras Financeiras Pré ou Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer

	encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão.
"Créditos Imobiliários"	Significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI, os Créditos Imobiliários Pré e os Créditos Imobiliários IPCA.
"CRI DI"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 1ª (primeira) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários DI oriundos das Letras Financeiras DI.
"CRI em Circulação"	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora ou do Devedor; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou ao Devedor, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais.
"CRI IPCA"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 3ª (terceira) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA oriundos das Letras Financeiras IPCA.
"CRI Pré"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 2ª (segunda) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários Pré oriundos das Letras Financeiras Pré.
"CRI"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora, consubstanciados pelos CRI DI, CRI Pré e os CRI IPCA, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras e representados integralmente pelas CCI.
"CSLL"	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
"Data de Aniversário"	Significa todo dia 15 (quinze) de cada mês.
"Data de Emissão das Letras Financeiras"	Significa a data de emissão das Letras Financeiras, qual seja, 22 de dezembro de 2022.
"Data de Emissão dos CRI"	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de dezembro de 2022.
"Data de Início da Rentabilidade"	Significa a data a partir da primeira Data de Integralização.
"Data de Integralização"	Significa cada data de integralização dos CRI.
"Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI"	Significa cada data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI, conforme definido no Instrumento de Emissão.
"Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA"	Significa cada data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA, conforme definido no Instrumento de Emissão.
"Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré"	Significa cada data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré, conforme definido no Instrumento de Emissão.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI"	Significada cada data de pagamento da Remuneração dos CRI DI. Nos termos previstos no Termo de Securitização a remuneração dos CRI DI será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "*Informações Relativas aos*

	CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI", na página 53 deste Prospecto Preliminar.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA"	Significada cada data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA. Nos termos previstos no Termo de Securitização a remuneração dos CRI IPCA será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo V ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*", na página 54 deste Prospecto Preliminar.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré"	Significada cada data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré. Nos termos previstos no Termo de Securitização a remuneração dos CRI Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na data de vencimento especificada no Anexo IV ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*", na página 54 deste Prospecto Preliminar.
"Data de Vencimento das Letras Financeiras DI"	Significa a data de vencimento das Letras Financeiras DI, qual seja, 13 de janeiro de 2027.
"Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA"	Significa a data de vencimento das Letras Financeiras IPCA, qual seja, 13 de janeiro de 2028.
"Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré"	Significa a data de vencimento das Letras Financeiras Pré, qual seja, 13 de janeiro de 2028.
"Data de Vencimento dos CRI DI"	Significa a data de vencimento dos CRI DI, qual seja, 15 de janeiro de 2027.
"Data de Vencimento dos CRI IPCA"	Significa a data de vencimento dos CRI IPCA, qual seja, 17 de janeiro de 2028.
"Data de Vencimento dos CRI Pré"	Significa a data de vencimento dos CRI Pré, qual seja, 17 de janeiro de 2028.
"Decreto 8.426"	Significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor.
"Deliberação CVM nº 818"	Significa a Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
"Despesas"	Significam as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pelo Devedor, incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, listadas nas Cláusulas 19.1 e 19.2 do Termo de Securitização.
"Dia Útil"	Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Distribuição Parcial"	Significa a possibilidade de conclusão da Oferta mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados em cada uma das séries seja necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais).
"Dívida Bruta"	Significa a soma dos saldos de empréstimos, financiamentos e letras financeiras, instrumentos financeiros derivativos, líquido (circulante e não circulante) mais o efeito do hedge de fluxo de caixa de outros resultados abrangentes.
"Dívida Líquida"	Significa a Dívida Bruta subtraído o saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

"Documentos Comprobatórios"	Significam os documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro, quais sejam, (a) os Contratos de Locação vigentes do semestre anterior, objeto dos imóveis para os quais os recursos foram alocados; (b) os comprovantes dos pagamentos dos referidos Contratos de Locação que tenham sido destinadas no semestre anterior, bem como outros documentos do gênero que a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI 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.
"Documentos da Operação"	Significam, em conjunto, (i) o Termo de Securitização, (ii) o Instrumento de Emissão, (iii) o Boletim de Subscrição das Letras Financeiras, (iv) a Escritura de Emissão de CCI, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"EBITDA"	Significa a medição não contábil elaborada pelo Devedor em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conciliada com suas demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias consolidadas e consiste no lucro líquido do exercício ou período antes das despesas e receitas financeiras, pelos impostos sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.
"Emissão"	Significa a presente emissão a qual constitui as 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora e foi autorizada pela (i) RCA Securitizadora, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 24 de outubro de 2022, sob o nº 632.022/22-0, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 31 de outubro de 2022; e pela (ii) Rerratificação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de novembro de 2022, cuja ata encontra-se em fase de arquivamento na JUCESP e em fase de publicação no jornal "Valor Econômico", ambas com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora não possui um montante global autorizado para emissão dos CRI. Cada nova emissão de CRI deverá ser objeto de uma aprovação societária específica pelo Conselho de Administração da Emissora, nos termos do seu estatuto social.
"Emissora" ou "Securitizadora"	Significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22.
"Empreendimentos Destinação"	Significam os Empreendimentos descritos na Tabela 1 do Anexo I do Instrumento de Emissão, no Anexo V ao Termo de Securitização e na seção "*Destinação dos Recursos*", na página 93 deste Prospecto Preliminar.
"Empreendimentos Lastro"	Significam os Empreendimentos Destinação e os Empreendimentos Reembolso (conforme abaixo definidos), quando referidos em conjunto.
"Empreendimentos Reembolso"	Significam os Empreendimentos descritos na Tabela 2 do Anexo I do Instrumento de Emissão, no Anexo V ao Termo de Securitização e na seção "*Destinação dos Recursos*", na página 93 deste Prospecto Preliminar.
"Encargos Moratórios"	Significam os encargos moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência

	(inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
"Escritura de Emissão de CCI"	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (Três) séries, sob a Forma Escritural*", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante.
"Escriturador"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que será a instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI e das Letras Financeiras, na forma prevista no Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização, fazendo jus às remunerações descritas no Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Tem o significado previstos na Cláusula 17.1 do Termo de Securitização.
"Formulário de Referência da Emissora"	Significa o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no *website* da CVM.
"Formulário de Referência do Devedor"	Significa o formulário de referência do Devedor, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no *website* da CVM.
"Fundo de Despesas"	Significa o fundo de despesas constituído pela Securitizadora para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI.
"IGP-M/FGV"	Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituição Custodiante"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qual será registrado o Termo de Securitização, de acordo com os termos e condições previstas no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 19.2.3 do Termo de Securitização.
"Instituições Autorizadas"	Significam qualquer uma das seguintes instituições: o Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ou o Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significam, em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Instrução CVM 400"	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Instrução RFB 1.585"	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Instrumento de Emissão"	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (Três) Séries, de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*", celebrado em 14 de novembro de 2022, entre o Devedor e a Emissora, a ser posteriormente aditado a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* nos termos do Primeiro Aditamento ao Instrumento de Emissão.

"Investidores"	Significam os investidores, pessoas físicas 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 ou de Investidor Profissional.
"Investidores Profissionais"	Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	Significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF"	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
"IOF/Câmbio"	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IRPJ"	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	Significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JUCESP"	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 6.385/76"	Significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei 8.981/95"	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.249/95"	Significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.613/98"	Significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor.
"Lei 10.931/04"	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 11.033/04"	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei 14.430/22"	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Lei das Sociedades por Ações"	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei Anticorrupção Brasileira"	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.
"Leis Anticorrupção"	Significam, em conjunto, a Lei Anticorrupção Brasileira e a *UK Bribery Act* de 2010 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977.
"Letras Financeiras DI"	Significam todas as Letras Financeiras da 1ª (primeira) série emitidas no âmbito da emissão de Letras Financeiras em até três séries, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com volume e quantidade a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos no Instrumento de Emissão.
"Letras Financeiras em Circulação"	Significam todas as Letras Financeiras subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Letras Financeiras mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Letras Financeiras pertencentes, direta ou indiretamente, (i) ao Devedor; (ii) a qualquer Controlador e/ou a qualquer Controlada do Devedor; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente,

	descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
"Letras Financeiras IPCA"	Significam todas as Letras Financeiras da 3ª (terceira) série emitidas no âmbito da emissão de letras financeiras em até três séries, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com volume e quantidade a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos no Instrumento de Emissão.
"Letras Financeiras Pré"	Significam todas as Letras Financeiras da 2ª (segunda) série emitidas no âmbito da emissão de letras financeiras em até três séries, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com volume e quantidade a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos no Instrumento de Emissão.
"Letras Financeiras"	Significam as Letras Financeiras DI, as Letras Financeiras Pré e as Letras Financeiras IPCA, em conjunto.
"MDA"	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Mínimo"	Significa o montante mínimo de 200.000 (duzentos mil) CRI, equivalentes a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), que deverá ser observado em caso de diminuição da quantidade de Letras Financeiras e consequentemente dos CRI, ressalvado que qualquer uma das séries das Letras Financeiras e consequentemente dos CRI poderá ser cancelada, conforme demanda apurada pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Bookbuilding.
"Oferta"	Significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
"Opção de Recompra das Letras Financeiras"	Nos termos do Instrumento de Emissão e da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá recomprar a totalidade das Letras Financeiras ou das Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do valor de recompra, a qualquer tempo a partir de 13 de janeiro de 2026 (inclusive), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 4.13 e seguintes do Instrumento de Emissão.
"Participantes Especiais"	Significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, mediante assinatura dos respectivos termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições.
"Patrimônio Separado dos CRI"	Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, 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.
"Pedido de Reserva"	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, será admitido o recebimento de reservas a partir da data indicada no Aviso ao Mercado e neste Prospecto Preliminar.
"Período de Capitalização DI"	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o

	pagamento da respectiva Remuneração das Letras Financeiras DI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Letras Financeiras DI.
"**Período de Capitalização IPCA**"	Significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior das Letras Financeiras IPCA (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário dos CRI IPCA (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA.
"Período de Capitalização Pré"	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Letras Financeiras Pré correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré.
"Período de Reserva"	Significa o período compreendido entre os dias 23 de novembro de 2022, inclusive, e 30 de novembro de 2022, inclusive, no qual os Investidores interessados celebrarão Pedido de Reserva para a subscrição dos CRI.
"Pessoas Vinculadas"	Significam os Investidores que sejam: (i) Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e do Devedor, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, do Devedor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, ao Devedor e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com o Devedor e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pelo Devedor e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.
"Prazo Máximo de Colocação"	Significa o prazo máximo para colocação dos CRI de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Preço de Integralização das Letras Financeiras"	Significa o valor a ser pago pela Emissora ao Devedor, como contrapartida à subscrição das Letras Financeiras, representativas dos Créditos Imobiliários.
"Preço de Integralização dos CRI"	Significa o preço de integralização dos CRI. Os CRI serão integralizados em cada Data de Integralização, em moeda corrente nacional, equivalente ao **(i)** preço de integralização dos CRI DI, que será o Valor Nominal Unitário dos

	CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada na forma da Cláusula 4.3 do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, **(ii)** preço de integralização dos CRI Pré, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré, calculada na forma da Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, e **(iii)** ao preço de integralização dos IPCA, que será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada na forma da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização que será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário.
"Primeiro Aditamento ao Instrumento de Emissão"	Significa o "*Primeiro Aditamento ao "Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (Três) Séries, de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*", a ser celebrado entre o Devedor e a Emissora, para, dentre outros, refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, de modo a especificar (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries das Letras Financeiras poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e (iii) a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da Emissão e, consequentemente, a quantidade de Letras Financeiras efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão das Letras Financeiras, sendo certo que, nos termos da Cláusula 3.2.3 do Instrumento de Emissão, as partes do Instrumento de Emissão estão autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de aprovação societária pelo Devedor ou pela Emissora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Titulares dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1°, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para definição: (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries das Letras Financeiras poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e (iii) da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da Emissão e, consequentemente, a quantidade das Letras Financeiras a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão das Letras Financeiras. O Coordenador Líder dará prioridade aos investidores institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI. **Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding*, veja a seção "*Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimento de Bookbuilding*" na página 79 deste Prospecto Preliminar.**
"Prospecto Definitivo"	Significa o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
"Prospecto Preliminar" ou **"Prospecto"**	Significa o presente prospecto preliminar da Oferta, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.

"Prospectos"	Significa este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
"Regime Fiduciário dos CRI"	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/2022, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
"Remuneração das Letras Financeiras IPCA"	Significa a remuneração das Letras Financeiras IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, 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 Letras Financeiras IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras IPCA será calculada conforme fórmula constante do Instrumento de Emissão e deste Prospecto Preliminar. **Para mais informações acerca da Remuneração das Letras Financeiras veja a seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração*" na página 53 deste Prospecto Preliminar.**
"Remuneração das Letras Financeiras Pré"	Significa a remuneração das Letras Financeiras Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras Pré ou a data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, nos termos da fórmula constante do Instrumento de Emissão e deste Prospecto Preliminar. **Para mais informações acerca da Remuneração das Letras Financeiras veja a seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração*" na página 52 deste Prospecto Preliminar.**
"Remuneração das Letras Financeiras DI"	Significa a remuneração das Letras Financeiras DI. Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI incidirão juros remuneratórios correspondentes 104% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), 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 Letras Financeiras DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras DI será calculada de acordo com fórmula constante do Instrumento de Emissão e deste Prospecto Preliminar. **Para mais informações acerca da Remuneração das Letras Financeiras veja a seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração*" na página 51 deste Prospecto Preliminar.**
"Remuneração das Letras Financeiras"	Significa a Remuneração das Letras Financeiras DI, a Remuneração das Letras Financeiras Pré e a Remuneração das Letras Financeiras IPCA, quando em conjunto.

"Remuneração dos CRI DI"	Significa a remuneração dos CRI DI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da variação acumulada 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização e deste Prospecto Preliminar. **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração*" na página 51 deste Prospecto Preliminar.**
"Remuneração dos CRI"	Significa a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI Pré e a Remuneração dos CRI IPCA (conforme abaixo definidas), quando em conjunto.
"Remuneração dos CRI IPCA"	Significa a remuneração dos CRI IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização. **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração*" na página 53 deste Prospecto Preliminar.**
"Remuneração dos CRI Pré"	Significa a remuneração dos CRI Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização. **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração*" na página 52 deste Prospecto Preliminar.**
"Resgate Antecipado dos CRI"	Significa o resgate antecipado obrigatório dos CRI, ou dos CRI de cada série, na ocorrência da Opção de Recompra das Letras Financeiras.
"Resolução CMN 4.373"	significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
"Resolução CMN 5.007"	significa a Resolução CMN nº 5.007, de 24 de março de 2022, conforme em vigor.

"Resolução CVM 17"	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 27"	Significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30"	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 35"	Significa a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 44"	Significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60"	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 80"	Significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Significa o sistema de vasos comunicantes, por meio do qual a quantidade de CRI, definida no Procedimento de Bookbuilding, será alocada em cada série, sendo a quantidade de CRI alocada em uma série subtraída da quantidade total de CRI.
"Termo de Securitização" ou "Termo"	Significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Titulares dos CRI"	Significam os titulares dos CRI.
"Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA"	Significa o valor nominal unitário atualizado das Letras Financeiras IPCA, conforme definido no Instrumento de Emissão.
"Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras"	Significa o valor nominal unitário das Letras Financeiras, correspondente a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), na Data da Emissão das Letras Financeiras.
"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"	Significa o valor nominal unitário atualizado dos CRI IPCA, conforme definido no Termo de Securitização. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA.
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão dos CRI.
"Valor Total da Emissão"	Significa o valor total da Emissão que é de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo. A emissão **não** contará com a possibilidade de emissão de CRI decorrentes do exercício de opção da Emissora, em comum acordo com o Devedor, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas no Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA

Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referênca a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website acessar "Informações sobre Companhias" e buscar "Opea Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida, acessar "Opea Securitizadora S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/05/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

Formulário Cadastral da Emissora

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website* https://www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar, " Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Opea Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Opea Securitizadora S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário Cadastral" no campo "Categoria" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário Cadastral - Ativo).

Demonstrações Financeiras e Informações Trimestrais da Emissora

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 das Sociedades por Ações, 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 2021, 2020 e 2019, bem como para o período encerrado em 30 de junho de 2022, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar do "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", buscar "Opea Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Opea Securitizadora S.A.". Posteriormente, procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria" e realizar o *download* da versão mais atualizada das Demonstrações Financeiras ou das Informações Trimestrais).

Formulário de Referência do Devedor

As informações referentes ao Devedor especificamente mencionadas neste Prospecto Preliminar como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência do Devedor, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Banco BTG Pactual S/A" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Banco BTG Pactual S/A". Posteriormente, no campo período de entrega selecionar "período", em seguida procurar por "FCA - Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

Formulário Cadastral do Devedor

As informações referentes aos dados gerais do Devedor, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral do Devedor com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website* https://www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar, "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Banco BTG Pactual

S/A" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Banco BTG Pactual S/A". Posteriormente, no campo período de entrega selecionar "período", em seguida procurar por "FCA - Formulário Cadastral" no campo "Categoria" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário Cadastral - Ativo).

Demonstrações Financeiras e Informações Trimestrais do Devedor

As demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, preparadas de acordo com os International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que foram aprovadas pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, bem como para o período encerrado em 30 de setembro de 2022. As informações financeiras intermediárias de 30 de setembro de 2022 da Companhia foram preparadas e estão apresentadas conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 21 (R1) - Demonstrações Intermediárias, emitido pelo Comitê dos Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e correlato à IAS 34 - Interim Financial Reporting emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB). As informações acima mencionadas, incorporadas por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://www.gov.br/cvm (neste Website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar por "Banco BTG Pactual S/A", no campo disponível e, logo em seguida, clicar em "Banco BTG Pactual S/A ". Posteriormente, no campo período de entrega selecionar "período", em seguida procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria" e realizar o download da versão mais atualizada das Demonstrações Financeiras ou das Informações Trimestrais).

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e projeções, inclusive na seção "*Fatores de Risco*", nas páginas 119 a 167 deste Prospecto Preliminar.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora e/ou do Devedor, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

(i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;

(ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;

(iii) alterações nos negócios da Emissora ou do Devedor;

(iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção "*Fatores de Risco*" nas páginas 119 a 167 deste Prospecto Preliminar;

(v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;

(vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pelo Devedor e cumprimento de suas obrigações financeiras;

(viii) capacidade do Devedor de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e/ou

(ix) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 119 a 167 deste Prospecto Preliminar.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e/ou do Devedor podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a seção "*Fatores de Risco*" nas páginas 119 a 167 deste Prospecto Preliminar. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários, vide a seção "*Informações Relativas ao CRI e à Oferta*" na página 45 deste Prospecto Preliminar.

Emissora ou Securitizadora	**Opea Securitizadora S.A.**
Coordenador Líder	**Banco BTG Pactual S.A.**
Participantes Especiais	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, mediante assinatura dos respectivos termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições.
Agente Fiduciário dos CRI	**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, com telefone (21) 3514-0000, *website:* www.oliveiratrust.com.br, cujos deveres e remunerações estão previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio dos Srs. Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço e telefone acima, e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br. **Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo V do Termo de Securitização e no Anexo XI deste Prospecto Preliminar.**
Escriturador	**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que será a instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI e das Letras Financeiras, na forma prevista no Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização, fazendo jus às remunerações descritas no Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização.
Agente de Liquidação	**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 19.2 do Termo de Securitização.
Número da Emissão	A presente Emissão corresponde a 63ª (sexagésima terceira) emissão de CRI da Emissora.
Número de Séries	A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, de modo que a quantidade de séries dos CRI a ser emitida e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes após a verificação pelo Coordenador Líder da demanda pelos CRI durante o Procedimento de Bookbuilding, observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída, caso seja apurado no Procedimento de Bookbuilding que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto abaixo. Os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da (i) 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI DI"; (ii) 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI Pré"; e (iii) da 3ª

	(terceira) série são doravante denominados "CRI IPCA". Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos, sem prejuízo do disposto abaixo. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de CRI prevista neste Prospecto Preliminar, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Bookbuilding. Observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, a totalidade dos CRI será emitida nas séries remanescentes pelo Coordenador Líder, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding. A quantidade total de CRI, bem como a sua alocação entre as séries, bem como a quantidade total de Letras Financeiras, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento ao Termo de Securitização, ao Instrumento de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI. Não há subordinação entre as séries.
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI	São Paulo - SP, sendo a Data de Emissão dos CRI, 22 de dezembro de 2022.
Valor Total da Emissão	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, caso seja apurado no Procedimento de Bookbuilding que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto abaixo. A emissão **não** contará com a possibilidade de emissão de CRI decorrentes do exercício de opção da Emissora, em comum acordo com o Devedor, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuiding, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) por CRI, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e consequentemente o Valor Total de Emissão das Letras Financeiras, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, do Devedor ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição. Adicionalmente, caso ao final do Procedimento de Bookbuilding, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI a serem alocados em cada uma das séries não corresponda a um montante múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), o montante dos CRI e, consequentemente, o montante das Letras Financeiras alocado para a referida série, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá necessariamente ser um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados ou cancelados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser

	formalizado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição. Nas hipóteses previstas acima, a eventual diminuição dos valores de CRI alocados durante o Procedimento de Bookbuilding para que sejam múltiplos de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) sempre será realizada mediante arredondamento para baixo do valor alocado, de forma a não permitir que haja frações de Letras Financeiras após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, mediante cancelamento dos pedidos de reserva e intenções de investimento a serem realizadas pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição. A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo. Nos termos do Contrato de Distribuição, o Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto no Contrato de Distribuição.
Quantidade de CRI	Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI. A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmos em caso de Distribuição Parcial, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo e que montante de CRI efetivamente colocado seja múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais). O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto abaixo. Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) acima, ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de pedidos de reserva e intenções de investimento previstos no item "Valor Total da Emissão" acima, os respectivos CRI serão cancelados.
Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o montante de CRI efetivamente colocado seja múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais). O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto abaixo. Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) acima, ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de pedidos de reserva e intenções de investimento previstos no item "Valor Total da Emissão" acima, os respectivos CRI serão cancelados. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA O ITEM "*RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE DESCONSIDERAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA E INTENÇÃO DE***

	***INVESTIMENTO NO CASO DE CONDICIONAMENTO*" DA SEÇÃO DE "*FATORES DE RISCO*", NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Valor Nominal Unitário	Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.
Prazo Máximo de Colocação	O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Forma e Comprovação de Titularidade	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3.
Preço de Integralização dos CRI	Os CRI serão integralizados em cada Data de Integralização, em moeda corrente nacional, equivalente ao **(i)** preço de integralização dos CRI DI, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada na forma da Cláusula 4.3 do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, **(ii)** preço de integralização dos CRI Pré, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré, calculada na forma da Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, e **(iii)** ao preço de integralização dos IPCA, que será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada na forma da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização.
Subscrição e Integralização dos CRI	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, **(i)** o Preço de Integralização dos CRI DI será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI; **(ii)** o Preço de Integralização dos CRI Pré será o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI Pré; e **(iii)** o Preço de Integralização dos CRI IPCA será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI da respectiva série, em cada Data de Integralização. 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 nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (b) alteração na taxa SELIC; ou (c) alteração no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.
Pedido de Reserva ou Intenção de Investimento	Durante o Período de Reserva, os Investidores poderão efetuar reservas de subscrição por meio de intenção de investimento ou pedidos de reserva de subscrição dos CRI, conforme aplicável, podendo neles estipular, como

	condição de sua confirmação, se sua adesão à Oferta está condicionada desde que haja distribuição: (a) da totalidade dos CRI ofertados; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRA originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e a possibilidade de Distribuição Parcial As Instituições Participantes da Oferta recomendarão aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento, conforme aplicável, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e na intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva e a sua intenção 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 da intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.
Locais e Método de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e dos CRI Pré ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
Lotes Máximos ou Mínimos	Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos.
Garantias	Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação.
Regime Fiduciário	O Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/2022, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI	Os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.485 (mil quatrocentos e oitenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2027.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI Pré	Os CRI Pré têm prazo de vencimento de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA	Os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028.

***Duration* dos CRI DI**	Aproximadamente 3,30 anos.
***Duration* dos CRI Pré**	Aproximadamente 5,05 anos.
***Duration* dos CRI IPCA**	Aproximadamente 4,40 anos.
Atualização Monetária dos CRI IPCA	O Valor Nominal Unitário dos CRI DI e o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA. **Para mais informações acerca da Atualização Monetária dos CRI veja a seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Atualização Monetária dos CRI*" na página 49 deste Prospecto Preliminar.**
Remuneração dos CRI DI	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da variação acumulada 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA REMUNERAÇÃO DOS CRI VEJA A SEÇÃO "*INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA - REMUNERAÇÃO*" NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Remuneração dos CRI Pré	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA REMUNERAÇÃO DOS CRI VEJA A SEÇÃO "*INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA - REMUNERAÇÃO*" NA PÁGINA 52 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Remuneração dos CRI IPCA	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A

	Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA REMUNERAÇÃO DOS CRI VEJA A SEÇÃO "*INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA - REMUNERAÇÃO*" NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI	Nos termos previstos no Termo de Securitização a remuneração dos CRI DI será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*", na página 53 deste Prospecto Preliminar.
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré	Nos termos previstos no Termo de Securitização a remuneração dos CRI Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na data de vencimento especificada no Anexo IV ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*", na página 54 deste Prospecto Preliminar.
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA	Nos termos previstos no Termo de Securitização a remuneração dos CRI IPCA será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo V ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*", na página 54 deste Prospecto Preliminar.
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI	Nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI.
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Pré	Nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI Pré, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré.
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA	Nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI IPCA, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA.
Ausência de Vencimento Antecipado	As Letras Financeiras e, consequentemente os CRI, não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN 5.007. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DA AUSÊNCIA DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS LETRAS FINANCEIRAS E, CONSEQUENTEMENE DOS CRI, FAVOR VERIFICAR O ITEM "*AS LETRAS FINANCEIRAS E OS CRI NÃO ESTÃO SUJEITOS A VENCIMENTO ANTECIPADO* ", DA SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*", DESTE PROSPECTO**.
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Exercício de Opção de Recompra das Letras Financeiras	Nos termos da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá recomprar a totalidade das Letras Financeiras ou das Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do valor de recompra, a qualquer tempo a partir de 13 de janeiro de 2026 (inclusive), observados os prazos, na Cláusula 4.13.2 e seguintes do Instrumento de Emissão ("Opção de Recompra das Letras Financeiras") e consequentemente, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI de forma independente, conforme o caso, mediante o pagamento dos valores estabelecidos nas Cláusulas 4.9.2 a 4.9.4 do Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 4.13.2 do Instrumento de Emissão, a Opção de Recompra das Letras Financeiras somente poderá ocorrer nas seguintes datas, ou no Dia Útil imediatamente anterior, conforme o caso: **(i)** 13 de

	janeiro de 2026; **(ii)** 13 de julho de 2026; **(iii)** 13 de janeiro de 2027; **(iv)** 13 de julho de 2027; e **(v)** 13 de janeiro de 2028. A Emissora comunicará os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) o valor a ser pago em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, e de eventual prêmio, quando aplicável, a ser pago aos Titulares dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, através da B3, será realizada com a anuência do Agente Fiduciário. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DECORRENTE DO EXERCÍCIO DE OPÇÃO DE RECOMPRA DAS LETRAS FINANCEIRAS, FAVOR VERIFICAR O ITEM "*INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA - RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DECORRENTE DO EXERCÍCIO DE OPÇÃO DE RECOMPRA DE LETRAS FINANCEIRAS*" E O ITEM "*OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO EM DECORRÊNCIA DO EXERCÍCIO PELO DEVEDOR DA OPÇÃO DE RECOMPRA DAS LETRAS FINANCEIRAS*", DA SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*", DESTE PROSPECTO**.
Valor de Resgate dos CRI DI	O valor a ser pago à Emissora a título de recompra das Letras Financeiras DI e consequentemente de Resgate Antecipado dos CRI DI será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate dos CRI DI; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI, devidos e não pagos até a data do resgate, se houver; e **(iii)** de um prêmio ao ano equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, multiplicado pelo prazo remanescente, em anos, dos CRI DI, conforme fórmula constante da Cláusula 4.9.2 do Termo de Securitização, o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra.
Valor de Resgate dos CRI Pré	O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Pré e consequentemente de Resgate Antecipado dos CRI Pré, será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior, o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra: **(i)** Valor Nominal Unitário dos CRI Pré acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI Pré, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto taxa DI baseada no ajuste da curva PréxDI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 4.9.3 do Termo de Securitização, e somado aos Encargos Moratórios.
Valor de Resgate dos CRI IPCA	O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras IPCA e consequentemente de Resgate Antecipado dos CRI IPCA, será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Resgate dos CRI IPCA"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no

	prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI IPCA, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA e da Remuneração dos CRI IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 15 de maio de 2027 ("NTNB 2027"), ou, na sua ausência, Tesouro IPCA + com juros Semestrais, com *Duration* (conforme definida no Termo de Securitização) aproximada equivalente à *Duration* remanescente dos CRI IPCA na data de resgate, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 4.9.4 do Termo de Securitização, e somado aos Encargos Moratórios.
Forma de Distribuição dos CRI	Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição. Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica estabelecidas no Contrato de Distribuição. A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição. Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica estabelecidas no Contrato de Distribuição.

	A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3. As Partes entendem e concordam que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes, é condição para a liquidação financeira da Emissão, o cumprimento integral de todas as obrigações das Partes e de seus assessores (auditores independentes (se for o caso), assessores legais, etc.), de forma tempestiva e satisfatória às Partes, as quais incluem, sem se limitar, a consistência e o nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao Público Alvo no momento da divulgação nos documentos da Emissão e da Oferta. Dessa forma, caso seja apresentado qualquer fato novo ou identificada qualquer inconsistência, o Coordenador Líder, no cumprimento da sua obrigação de diligência, decidirão, em conjunto com o Devedor, após análise de relevância e materialidade dos novos fatos apresentados, pela: (i) suspensão do processo da Oferta (ainda que já tenha sido realizado o Procedimento de Bookbuilding) ou (ii) regularização da situação perante a CVM, sendo certo, que (a) caso não haja acordo entre o Devedor e o Coordenador Líder, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá decidir, de forma justificada, por qualquer uma das hipóteses aqui previstas e (b) em qualquer uma hipóteses aqui previstas e as Partes não alcancem um acordo em relação aos itens acima, qualquer das Partes poderá resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 11.1 abaixo (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis ao Devedor) ou da Cláusula 11.2 abaixo (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis ao Devedor), conforme o caso. O Devedor reconhece, ainda, que os procedimentos acima poderão ocasionar reabertura de prazo para intenções de investimento (novo procedimento de bookbuilding), atrasos do cronograma da Oferta, com a consequente postergação do prazo estimado para a liquidação da Oferta, se assim for estabelecido pela CVM, caso em que o Devedor poderá (i) resilir o Contrato de Distribuição, nos termos da Cláusula 11.1 abaixo (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis ao Devedor); ou (ii) resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 11.2 abaixo (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis ao Devedor). Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores. Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400, para a efetiva implementação de qualquer evento de resilição voluntária ou resilição involuntária do Contrato de Distribuição, que tem como consequência a revogação da Oferta, um pleito de revogação da Oferta deve ser previamente submetido à CVM, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, motivado pela ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta, sendo certo que somente será implementada a resilição voluntária ou resilição involuntária, conforme o caso, caso haja aprovação da CVM do pleito da revogação. Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, inexistindo valores mínimos ou máximos. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e

	a disponibilização deste Prospecto Preliminar, nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais investidores (roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder pretenda utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400, da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, e demais regulamentação aplicável, sendo certo que a sua utilização somente ocorrerá concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar à CVM. No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI no Termo de Securitização. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E O REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI, VEJA A SEÇÃO "*PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA*", NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Plano de Distribuição	Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, com intermediação do Coordenador Líder, observadas as condições e o plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares (a) deste Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor, a ser disponibilizado ao mercado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) do Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one-on-ones) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), sendo que os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado de sua utilização nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e demais regulamentação aplicável, sendo certo que a sua utilização somente ocorrerá concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar à CVM. Após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Bookbuilding para definição (a) do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding; (b) o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e (c) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Letras Financeiras emitida e alocada em cada uma das séries. 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. Caso, na data do Procedimento de Bookbuilding, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nos termos da Resolução CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27. Conforme dispõe a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO "*PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA*" NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Público Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas 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 ou profissional, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30.
Procedimento de *Bookbuilding*	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Titulares dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1°, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para definição (a) do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding; (b) o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e (c) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Letras Financeiras emitida e alocada em cada uma das séries. O Coordenador Líder dará prioridade aos investidores institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa. 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. ***A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A LIQUIDEZ***

	DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI", NA PÁGINA 120 DO PROSPECTO PRELIMINAR.
Participação de Pessoas Vinculadas	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de investidores da Oferta 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 intenção de investimento, sem fixação de valores mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais (conforme abaixo definido). Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo Coordenador Líder ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso. Caso durante o Procedimento de Bookbuilding seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento apresentados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. O INVESTIDOR DEVE CONSULTAR EM ESPECIAL AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*" ITEM "*A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI*" NA PÁGINA 120 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas	Caso, durante o Prazo Máximo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento apresentados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação. **A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "*A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI*", NA PÁGINA 120 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Modificação da Oferta	Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora. A não verificação de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta será tratada como modificação da Oferta. Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes 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 no prazo a ser indicado neste Prospecto. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI, referido Preço de Integralização dos CRI 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. Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos Documentos da Operação, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.
Suspensão da Oferta	Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) 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. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00

	(dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, 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 dos CRI, o referido Preço de Integralização dos CRI 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.
Cancelamento ou Revogação da Oferta	Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta. Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI, referido Preço de Integralização dos CRI 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 do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor, para **(A)** pagamento de aluguéis ("Custos e Despesas Destinação"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo V do Termo de Securitização ("Empreendimentos Destinação"), e/ou **(B)** reembolso de pagamentos de aluguéis pelo Devedor, pelo período anterior a 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("Custos e Despesas Reembolso" e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação, "Custos e Despesas Lastro") relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo V do Termo de Securitização ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo V do Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos"). **Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção "*Destinação dos Recursos*" na página 93 deste Prospecto Preliminar.**
Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica	Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.
Assembleia de Titulares dos CRI	Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos da Cláusula 18 do Termo de Securitização. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI, VEJA A SEÇÃO *"INFORMAÇÕES***

	***RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA - ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI*", NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado dos CRI e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia de Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação, sendo os eventos listados abaixo, em conjunto com os eventos listados no item "*Demais Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado*" abaixo, os "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": (i) pedido por parte da Emissora 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 Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou (v) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora. 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 de Titulares dos CRI. A Assembleia de Titulares dos CRI que 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. A Assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberar pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia de Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os

	eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos. *Demais Eventos de Liquidação*: Sem prejuízo do disposto acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o agente liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores: (i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida; (ii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização; (iii) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção; (iv) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental; ou (v) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora. 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 17. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados acima.
Classificação de Risco	A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar "(P) AAA.br (sf)" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o dispostos no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI; e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opeacapital.com. Neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 63ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação

	corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.
Auditor Independente do Devedor	**Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 16º andar, partes 1 e 6, Edifício Adalmiro Dellape Baptista, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20, na qualidade de auditor dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021.
Inexistência de Manifestação do Auditor Independente do Devedor	As demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas do Devedor, incorporadas por referência ao presente Prospecto Preliminar, não foram objeto de auditoria ou revisão por parte do Auditor Independente do Devedor, de modo que não serão obtidas manifestações dos Auditores Independentes acerca da consistência das informações financeiras do Devedor constantes deste Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras do Devedor incorporadas por referência neste Prospecto Preliminar, nos termos do Código ANBIMA.
Auditor Independente da Emissora	A KPMG Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco, na qualidade de auditores dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021**.**
Inexistência de Manifestação do Auditor Independente da Emissora	Os números e informações presentes neste Prospecto Preliminar referentes à Emissora não foram e não serão objeto de auditoria ou revisão por parte do Auditor Independente da Emissora, ou de quaisquer outros auditores independentes, e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora publicadas e incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência do Devedor	Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências do Devedor descritas no Formulário de Referência do Devedor.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora	Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Emissora descritas no Formulário de Referência da Emissora.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a seção "*Fatores de Risco*", nas páginas 119 a 167 deste Prospecto Preliminar.
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	**Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção "*Cronograma das Etapas da Oferta*" na página 83 deste Prospecto Preliminar.**
Declaração de Inadequação de Investimento	**O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo do Devedor e do seu setor de atuação.**
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, o Devedor, os CRI a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes, à Emissora e/ou à CVM.

Formador de Mercado	Nos termos do inciso XII do artigo 9º do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e ao Devedor a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta e à Emissora e na sede da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DO DEVEDOR E DA EMISSORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder, 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:

Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP
Att.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: gestao@opeacapital.com
Website: www.opeacapital.com

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Sala 501, Botafogo, CEP 22.250-911, Rio de Janeiro - RJ
Att.: Daniel Vaz
Tel.: (11) 3383-2000
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com/investment-bank

Devedor

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP
Att.: Departamento Jurídico
Tel.: (11) 3383-2000
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com/investment-bank

Agente Fiduciário dos CRI

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, São Paulo - SP
Att.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

Instituição Custodiante, Escriturador e Agente de Liquidação

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP
Att.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: corporate@vortx.com.br
Website: https://vortx.com.br/

Assessor Jurídico do Coordenador Líder e do Devedor

PINHEIRO GUIMARÃES

Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar, CEP 20040-918, Rio de Janeiro - RJ
Att.: Plinio Pinheiro Guimarães e Carolina Alonso
Tel.: (21) 4501-5000
E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br, e calonso@pinheiroguimaraes.com.br
Website: http://www.pinheiroguimaraes.com.br/

Auditor Independente do Devedor

Auditor responsável da Emissora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732, Edifício Adalmiro Dellape Baptista, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04538-132
Att.: Geovani da Silveira Fagunde
Tel.: (11) 3674-2000
E-mail: 42eovani.fagunde@pwc.com
Website: **https://www.pwc.com.br/**

Auditor Independente da Emissora

Auditor responsável da Emissora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco. São Paulo, SP, CEP 04711-904
Att.: Eduardo Tomazelli Remedi
Tel.: (11) 3940-1500
E-mail: Eremedi@kpmg.com.br
Website: www.home.kpmg

Declarações para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos VII e VIII, respectivamente.

Declaração do Agente Fiduciário dos CRI para fins da Resolução CVM 17

O Agente Fiduciário dos CRI prestou declarações nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, Resolução CVM 17. Esta declaração está anexa a este Prospecto Preliminar no Anexo IX.

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Emissora e do Coordenador Líder indicados na Seção "*Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário dos CRI, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta*" deste Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

(i) EMISSORA:

www.opeacapital.com (neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 63ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados);

(ii) COORDENADOR LÍDER:

www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais - Download", localizado na parte inferior da página inicial do *website*, depois clicar em "2022" e procurar "CRI BTG Pactual - Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 63ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Prospecto Preliminar");

(iii) B3:

www.b3.com.br/pt_br/ (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas Securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 63ª - Séries: 1ª, 2ª e 3ª". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente deste Prospecto Preliminar); e

(iv) CVM:

www.gov.br/cvm (neste *website*, em "Principais Consultas", clicar em "Companhias", na sequência clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página do Fundos Net, clicar em "Exibir Filtros" e indicar por "Opea Securitizadora S.A." ou "RB Capital Companhia de Securitização", conforme disponível no campo "Securitizadoras", bem como certificar-se que os campos "Período de Entrega" estão sem preenchimento e digitar "63" no campo "Nome do Certificado", na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514/1997 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, o Devedor captará recursos, mediante a emissão das Letras Financeiras, representativas dos Créditos Imobiliários, que contam com as características descritas na seção "*Características Gerais dos Créditos Imobiliários*" na página 106 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que as Letras Financeiras serão subscritas e integralizadas pela Emissora.

A emissão das Letras Financeiras será realizada mediante depósito das Letras Financeiras na B3 realizado pelo Devedor, observadas as normas da B3, conforme definidas em seu regulamento e nos manuais aplicáveis.

A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Letras Financeiras, conforme modelo constante do Anexo IV do Instrumento de Emissão, sendo certo que tal subscrição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI, bem como anteriormente ao registro da Oferta pela CVM.

Para todos os fins de direito, a titularidade das Letras Financeiras será comprovada por meio de extrato individualizado e, a pedido do titular de Letras Financeiras, exclusivamente para fins do artigo 38, §1º, da Lei 12.249, por meio de certidão de inteiro teor, ambos emitidos pela B3. Adicionalmente, a titularidade das Letras Financeiras será evidenciada por meio de extrato da conta de depósito emitido pelo Devedor ou, se contratado, pelo Escriturador, com base nas informações geradas pela B3.

Considerando o disposto no parágrafo acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

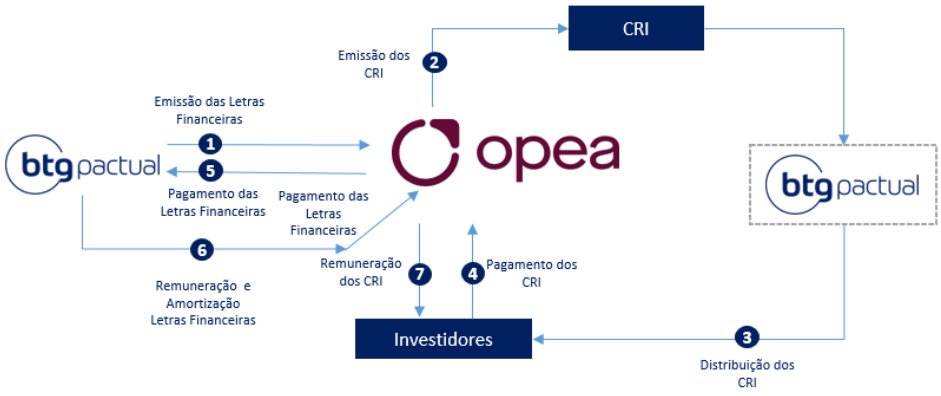
As Letras Financeiras e os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.

O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 15.2 do Termo de Securitização.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



(1) O Devedor emite as Letras Financeiras, a serem subscritas pela Emissora;

(2) A Emissora subscreve as Letras Financeiras e, na qualidade de titular das Letras Financeiras e dos Créditos Imobiliários delas decorrentes, vincula tais Créditos Imobiliários como lastro de sua 63ª (sexagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, sendo que tal subscrição das Letras Financeiras ocorrerá anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI, bem como anteriormente ao registro da Oferta pela CVM;

(3) Os CRI são distribuídos pelo Coordenador aos Investidores, por meio de oferta pública de distribuição de CRI, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, em regime de melhores esforços de colocação ("Oferta");

(4) Os Investidores integralizam os CRI emitidos pela Emissora;

(5) A Emissora paga ao Devedor pela integralização das Letras Financeiras com os recursos captados na Oferta;

(6) O Devedor efetua os pagamentos de remuneração e amortização das Letras Financeiras diretamente na Conta do Patrimônio Separado; e

(7) A Emissora, com os recursos pagos pelo Devedor, realiza para os Titulares dos CRI os pagamentos devidos no âmbito dos CRI, nas datas de pagamento indicadas no Anexo III ao Termo de Securitização.

Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta foram autorizadas pela (i) RCA Securitizadora, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 24 de outubro de 2022, sob o nº 632.022/22-0, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 31 de outubro de 2022; e pela (ii) Rerratificação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de novembro de 2022, cuja ata encontra-se em fase de arquivamento na JUCESP e em fase de publicação no jornal "Valor Econômico", ambas com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor. A Emissora não possui um montante global autorizado para emissão dos CRI. Cada nova emissão de CRI deverá ser objeto de uma aprovação societária específica pelo Conselho de Administração da Emissora, nos termos do seu estatuto social.

O Instrumento de Emissão e os demais Documentos da Operação de que o Devedor seja parte foram firmados com base no artigo 14 do estatuto social do Devedor, segundo o qual os diretores têm amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo praticar quaisquer atos relacionados ao objeto social, bem como contrair obrigações e celebrar contratos, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica do Devedor para a celebração do Instrumento de Emissão ou para a emissão das Letras Financeiras, bem como para os demais Documentos da Operação de que o Devedor seja parte.

EMISSORA: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Capital Social da Emissora

Nos termos da Seção 17 - "Capital Social" do seu Formulário de Referência o capital social está dividido em 7.927.248 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 17.311.097,28, dos quais R$ 12.311.097,28 (doze milhões, trezentos e onze mil reais e noventa e sete reais e vinte e oito centavos) estão totalmente integralizados.

Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a Seção 17.1 - "*Capital Social*" do Formulário de Referência da Emissora, bem como a seção "*Sumário da Emissora*" na página 174 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

DEVEDOR: BANCO BTG PACTUAL S.A.

Para mais informações acerca do Devedor veja a seção "*Informações Relativas ao Devedor*" na página 181 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Características da Emissão e dos CRI

Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro é constituído pelas CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Número da Emissão dos CRI

A presente Emissão corresponde a 63ª (sexagésima terceira) emissão de CRI da Emissora, observado que os CRI da Emissora são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras.

Número de Séries

A Emissão corresponde a 63ª (sexagésima terceira) emissão de CRI da Securitizadora e será realizada em até 3 (três) séries, de modo que a quantidade de séries dos CRI a ser emitida e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes conforme Procedimento de Bookbuilding, sendo que a quantidade de CRI poderá ser diminuída caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que **(a)** não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e **(c)** o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto abaixo. Os CRI objeto da

Emissão distribuídos no âmbito da **(i)** 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI DI"; **(ii)** 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI Pré"; e **(iii)** 3ª (terceira) série são doravante denominados "CRI IPCA".

Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de CRI prevista neste Prospecto Preliminar, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão.

Observado o disposto acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de *Bookbuilding*. Observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, a totalidade dos CRI será emitida nas séries remanescentes, pelo Coordenador Líder, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento ao Termo de Securitização, ao Instrumento de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI.

Não há subordinação entre as séries.

Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI

São Paulo - SP, sendo a Data de Emissão dos CRI 22 de dezembro de 2022.

Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, caso seja apurado no Procedimento de Bookbuilding que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto abaixo.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) por CRI, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e consequentemente o Valor Total de Emissão das Letras Financeiras, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, do Devedor ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

A Emissão **não** contará com a possibilidade de emissão de CRI decorrentes do exercício de opção da Emissora, em comum acordo com o Devedor, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, caso ao final do Procedimento de Bookbuilding, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI a serem alocados em cada uma das séries não corresponda a um montante múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), o montante dos CRI e, consequentemente, o montante das Letras Financeiras alocado para a referida série, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá necessariamente ser um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados ou cancelados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

Nas hipóteses previstas acima, a eventual diminuição dos valores de CRI alocados durante o Procedimento de Bookbuilding para que sejam múltiplos de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) sempre será realizada mediante arredondamento para baixo do valor alocado, de forma a não permitir que haja frações de Letras Financeiras após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, mediante cancelamento dos pedidos de reserva e intenções de investimento a serem realizadas pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição adotado, nos termos do Contrato de Distribuição. A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto no Contrato de Distribuição.

Quantidade de CRI

Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI. A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmos em caso de Distribuição Parcial, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo e que montante de CRI efetivamente colocado seja múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais).

O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto abaixo.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) acima, ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de pedidos de reserva e intenções de investimento previstos no item "Valor Total da Emissão" acima, os respectivos CRI serão cancelados.

Valor Nominal Unitário dos CRI

Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (cinquenta mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

Garantias

Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação.

Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI

Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, serão instituídos o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e vinculados às respectivas Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3.

Locais e Método de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e dos CRI Pré ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

Prazo e Data de Vencimento

Os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.485 (mil quatrocentos e oitenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2027.

Os CRI Pré têm prazo de vencimento de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028.

Os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028.

Duration dos CRI

Aproximadamente 3,30 anos para os CRI DI, 5,05 anos para os CRI Pré e 4,40 anos para os CRI IPCA, calculados em 10 de novembro de 2022.

Classificação ANBIMA dos CRI

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativos", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (ii) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: "Imóvel Comercial e Lajes Corporativas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários utilizados na atividade do Devedor, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "e", das referidas regras e procedimentos e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Valores Mobiliários representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Letras Financeiras, objeto do Instrumento de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Atualização Monetária dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI DI e o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré não serão atualizados monetariamente.

O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice utilizados, 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-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 16 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 16 de janeiro de 2023, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês;

(iv) 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;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior.

Indisponibilidade do IPCA

Se até a Data de Aniversário dos CRI IPCA o Nik não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição ao Nik na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

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

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 o Devedor e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI IPCA para deliberar, em comum acordo com o Devedor e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA e dos CRI IPCA a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia de Titulares dos CRI IPCA, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Letras Financeiras IPCA e, consequentemente, dos CRI IPCA, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI IPCA e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor, a Emissora e os Titulares dos CRI

IPCA quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA e, consequentemente, dos CRI IPCA.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI IPCA prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia de Titulares dos CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas no Termo.

Caso, na Assembleia de Titulares dos CRI IPCA prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI IPCA ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA, o último IPCA divulgado oficialmente.

Remuneração dos CRI DI

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da Taxa DI baseada na cotação indicativa divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, 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 dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

VN_e = o Valor Nominal Unitário dos CRI DI calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI DI;

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

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

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

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

Observações:

(a) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

(e) Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 12 (doze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 10 (dez), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são todos Dias Úteis.

Indisponibilidade da Taxa DI

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI_k" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Devedor, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI DI para deliberar, em comum acordo com o Devedor, em assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI, e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI e dos CRI DI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia de Titulares dos CRI DI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI e, consequentemente, dos CRI DI, quando do cálculo da Remuneração dos CRI DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor, a Emissora e os Titulares dos CRI DI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI e, consequentemente, dos CRI DI.

Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI DI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia de Titulares dos CRI DI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua respectiva divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização.

Caso, na Assembleia de Titulares dos CRI DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI DI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Letras Financeiras DI, e consequentemente dos CRI DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Remuneração dos CRI Pré

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior,

conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

VN_e = o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré informado/ calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a data do evento anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo.

Remuneração dos CRI IPCA

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = taxa de juros a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, na forma decimal ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última data do pagamento de Remuneração dos CRI IPCA (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI

Nos termos previstos no Termo de Securitização a Remuneração dos CRI DI será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela abaixo:

Fluxo Nominal - CRI BTG - Série DI		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
17/07/2023	0,0000%	Sim
15/01/2024	0,0000%	Sim
15/07/2024	0,0000%	Sim
15/01/2025	0,0000%	Sim
15/07/2025	0,0000%	Sim
15/01/2026	0,0000%	Sim
15/07/2026	0,0000%	Sim
15/01/2027	100,0000%	Sim

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré

Nos termos previstos no Termo de Securitização a remuneração dos CRI Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na data de vencimento especificada no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela abaixo:

Fluxo Nominal - CRI BTG - Série Pré		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
17/01/2028	100,0000%	Sim

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA

Nos termos previstos no Termo de Securitização a remuneração dos CRI IPCA será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela abaixo:

Fluxo Nominal - CRI BTG - Série IPCA		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
17/07/2023	0,0000%	Sim
15/01/2024	0,0000%	Sim
15/07/2024	0,0000%	Sim
15/01/2025	0,0000%	Sim
15/07/2025	0,0000%	Sim
15/01/2026	0,0000%	Sim
15/07/2026	0,0000%	Sim
15/01/2027	0,0000%	Sim
15/07/2027	0,0000%	Sim
17/01/2028	100,0000%	Sim

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI

Nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI.

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré

Nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI Pré, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré.

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA

Nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI IPCA, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA.

Ausência de Vencimento Antecipado

As Letras Financeiras e, consequentemente os CRI, não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN 5.007.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Exercício de Opção de Recompra das Letras Financeiras

Nos termos do Instrumento de Emissão e da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá recomprar a totalidade das Letras Financeiras ou das Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do valor de recompra, a qualquer tempo a partir de 13 de janeiro de 2026 (inclusive), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 4.13 e seguintes do Instrumento de Emissão e consequentemente, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI de forma independente, conforme o caso, mediante o pagamento dos valores estabelecidos nas Cláusulas 4.9.2 a 4.9.4 do Termo de Securitização.

Nos termos do Instrumento de Emissão, as Letras Financeiras poderão ser recompradas pelo Devedor, observado o disposto no Instrumento de Emissão, na Resolução CMN 5007 e demais legislação aplicável, nas seguintes datas:

(i) 13 de janeiro de 2026;

(ii) 13 de julho de 2026;

(iii) 13 de janeiro de 2027;

(iv) 13 de julho de 2027; e

(v) 13 de janeiro de 2028.

Valor de Resgate dos CRI DI. O valor a ser pago à Emissora a título de recompra das Letras Financeiras DI e consequentemente de resgate antecipado dos CRI DI será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate dos CRI DI; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI, devidos e não pagos até a data do resgate, se houver; e **(iii)** de um prêmio ao ano equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, multiplicado pelo prazo remanescente, em anos, dos CRI DI, conforme fórmula abaixo, o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

$$P = VN_a \; x \; (1 + 0{,}30\%)^{\wedge(DU/252)}$$

onde:

P = Valor de Resgate dos CRI DI; e

DU = quantidade de dias úteis desde a data do efetivo pagamento do resgate antecipado dos CRI DI até a Data de Vencimento dos CRI DI.

Valor de Resgate dos CRI Pré. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Pré e consequentemente de resgate antecipado dos CRI Pré, será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior, o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

(i) Valor Nominal Unitário dos CRI Pré acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI Pré, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 (www.b3.com.br), a ser

apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, referenciado à Data de Início de Rentabilidade. Para fins deste Prospecto Definitivo "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra.

Valor de Resgate dos CRI IPCA. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras IPCA e consequentemente de resgate antecipado dos CRI IPCA, será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior, o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI IPCA, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA e da Remuneração dos CRI IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 15 de maio de 2027 ("NTNB 2027"), ou, na sua ausência, Tesouro IPCA + com juros Semestrais, com *Duration* (conforme abaixo definida) aproximada equivalente à *Duration* remanescente dos CRI IPCA na data de resgate, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

C = conforme definido no item "*Atualização Monetária dos CRI*" da seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*" deste Prospecto Preliminar, deste Prospecto Preliminar, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da recompra. Para fins deste item "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA referenciado à Data de Início de Rentabilidade, corrigidos monetariamente até a data de cálculo pelo fator C acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo n um número inteiro;

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

$$FVP_k = [(1 + NTNB\ 2027)]^{\wedge(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

Ocorrendo a recompra das Letras Financeiras, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos da Opção de Recompra das Letras Financeiras. Nesse caso, a Emissora retrocederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, ao Devedor, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários e pagará à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Resgate dos CRI DI, o Valor de Resgate dos CRI Pré e/ou o Valor de Resgate dos CRI IPCA, conforme o caso.

Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pelo Devedor em razão da Opção de Recompra das Letras Financeiras, para o pagamento, aos Titulares dos CRI, em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário dos CRI e de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

A Emissora comunicará os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: **(i)** a data do Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** o valor a ser pago em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, e de eventual prêmio, quando aplicável, a ser pago aos Titulares dos CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, através da B3, será realizada com a anuência do Agente Fiduciário.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.

Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

Preço de Integralização dos CRI

Os CRI serão integralizados em cada Data de Integralização, em moeda corrente nacional, equivalente ao **(i)** preço de integralização dos CRI DI, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada na forma da Cláusula 4.3 do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, **(ii)** preço de integralização dos CRI Pré, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré, calculada na forma da Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, e **(iii)** ao preço de integralização dos IPCA, que será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada na forma da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, **(i)** o Preço de Integralização dos CRI DI será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI; **(ii)** o Preço de Integralização dos CRI Pré será o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI Pré; e **(iii)** o Preço de Integralização

dos CRI IPCA será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA.

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI da respectiva série, em cada Data de Integralização. 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 nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (b) alteração na taxa SELIC; ou (c) alteração no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), ambos calculados sobre o montante devido e não pago, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de terceiro, tais encargos não terão efeito.

Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo no disposto no item Prorrogação dos Prazos abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item Encargos Moratórios acima.

Utilização de Contratos Derivativos

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

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.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer montante devido, nos termos do Instrumento de Emissão e/ou do Termo de Securitização, pelo Devedor ou pela Emissora, conforme o caso, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; (ii) despesas de responsabilidade do Devedor ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pelo Devedor ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra o Devedor, nos casos aplicáveis; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção "*Tributação dos CRI*" deste Prospecto Preliminar, observado o disposto no item "*Despesas da Oferta e da Emissão*" da presente seção, na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Regime Fiduciário

Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/2022, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/2022.

Patrimônio Separado

Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado, conforme aplicável, ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/2022, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/2022.

Obrigações do Patrimônio Separado

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/2022, os Créditos do 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.

Para tanto, vide o disposto no item "*Risco da existência de credores privilegiados*" da seção "*Fatores de Risco*" na página 163 deste Prospecto Preliminar.

Manutenção do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Taxa de Administração

A Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos no item "*Despesas da Oferta e da Emissão*" da presente seção deste Prospecto Preliminar.

Custódia

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação ao Devedor e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pelo Devedor; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Adicionalmente, sempre que houver aditamento à Escritura de Emissão de CCI, o Devedor obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição 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 Securitizadora e a Instituição 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.

Hipótese de Responsabilização da Emissora

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

Na hipótese prevista acima, o Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

Ordem de Alocação de Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recurso disponível no Fundo de Despesas; (b) eventuais Encargos Moratórios; (c) Remuneração dos CRI; e (d) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Pré ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA.

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo, 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, sendo os eventos listados nesta Cláusula abaixo, em conjunto, com os eventos listados na Cláusula 17.9 do Termo de Securitização, os "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

(i) pedido por parte da Emissora 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 Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou

(v) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

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 de Titulares dos CRI. A Assembleia 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.

A Assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberar pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia de Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

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 neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 17 do Termo de Securitização.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados acima.

Observado o disposto na Lei 14.430/2022, o Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia dos Titulares dos CRI prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado nos termos do artigo 30 da Lei 14.430/2022, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser convocada na forma na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência em segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

Na Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a

Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, conforme parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430/2022.

Demais Eventos de Liquidação: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;

(ii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(iii) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção;

(iv) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental; ou

(v) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

Assembleia de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário; (2) Remuneração da respectiva série, Atualização Monetária dos CRI IPCA, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; (3) Data de Vencimento; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia de Titulares dos CRI DI, dos CRI Pré ou dos CRI IPCA, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Letras Financeiras em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou do Devedor; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previstos na Cláusula 18 do Termo de Securitização; (e) obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia de Titulares dos CRI; e (h) criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

Compete privativamente à Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17 do Termo de Securitização, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

A Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(ii) pela Emissora;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) acima, deverá ser observada a Cláusula 17 do Termo de Securitização.

Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Instrumento de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

A Assembleia de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se ao Devedor, nos termos do Instrumento de Emissão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 18.7 do Termo de Securitização.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia de Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente ao Devedor, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430/2022, na Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos

Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Emissora para cada um dos investidores e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para segunda convocação (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto no Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação. As convocações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. As convocações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada um novo e único edital de segunda convocação.

Na mesma data acima, os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário dos CRI.

A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia de Titulares dos CRI.

O edital de convocação da Assembleia de Titulares dos CRI referido acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI.

Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia de Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81, no que couber, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI.

Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia de Titulares dos CRI.

Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia de Titulares dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os

Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia de Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Caso as deliberações da Assembleia de Titulares dos CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Cada CRI, nas Assembleias de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

Não podem votar na Assembleia de Titulares dos CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação acima prevista quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

Quórum de Deliberação. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) em primeira assembleia e pela maioria dos presentes na Assembleia de Titulares dos CRI em segunda convocação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

(i) *Waiver*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (d) abaixo dependerá de aprovação de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, pelo menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) (o que não se confunde com a situação prevista na Cláusula 18.18 (i) do Termo de Securitização) em primeira ou segunda convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou à insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização; e

(ii) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado,

ou (d) alterações da cláusula de Assembleia de Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quóruns estabelecidos nessa seção poderão gerar aos titulares de pequenas quantidades de CRI, vide o item "*Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI*" na seção "*Fatores de Risco*" na página 121 deste Prospecto Preliminar.

Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, serão realizados mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: https://www.opeacapital.com), ou outra que vier a substituí-la.

As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias de Titulares dos CRI, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

Despesas da Oferta e da Emissão

Despesas do Devedor. Nos termos da Cláusula 19.1 do Termo de Securitização e do Instrumento de Emissão, correrão por conta do Devedor ou do Patrimônio Separado mantido às expensas do Devedor, conforme o caso, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Letras Financeiras e com a estruturação, registro e execução das Letras Financeiras e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente fiduciário dos CRI, do Escriturador, do Agente Liquidante, do Auditor Independente do Patrimônio Separado, da Agência de Classificação de Risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Letras Financeiras e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia do Devedor.

Sem prejuízo do disposto no Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Letras Financeiras e dos CRI são de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI mantido às expensas Devedor e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas") **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo X do Termo de Securitização serão retidos pela Securitização quando do pagamento do Preço de Integralização das Letras Financeiras, por conta e ordem do Devedor, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem do Devedor, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 19.5 do Termo de Securitização.

(i) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação no valor de R$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei; e (b) remuneração do escriturador das Letras Financeiras no valor de R$1.200,00 (um mil e duzentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430/2022 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.600,00 (três mil e seiscentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R$28.000,00 (vinte e oito mil reais), a ser pago à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$17.000,00 (dezessete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida remuneração anual, no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário;

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

(d) os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

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

(a) a título de implementação e verificação de destinação de recursos de reembolso, será devida parcela única de R$10.0000,00 (dez mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização;

(b) por cada verificação semestral da destinação dos recursos futura será devido o valor de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 28 de fevereiro de 2023 e a segunda em 28 de agosto de 2023 e as demais a cada semestre, até a utilização total dos recursos oriundos das Letra Financeiras;

(c) pelos serviços prestados no Termo de Securitização, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R$3.750 (três mil setecentos e cinquenta reais), perfazendo o montante anual de R$15.00,00 (quinze mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes;

(d) caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito nos itens (a) e (d) acima será devido a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pelo Devedor, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações do Devedor e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que o Devedor assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(e) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou do Devedor, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas

em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(f) as parcelas listadas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(g) os valores indicados nas alíneas acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(h) a remuneração do Agente fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado mantido às expensas do Devedor e/ou pelos Titulares dos CRI em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado por meio de aporte conforme o caso, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado , após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem do Devedor) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pelo Devedor ou, em caso de inadimplência do Devedor, pelos titulares dos CRI;

(v) Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pelo Devedor, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na Data de Integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei;

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

(vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(vii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários;

(viii) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(ix) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação; e

(x) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de

correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos nos termos abaixo, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pelo Devedor dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 19.4 do Termo de Securitização ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelo Devedor não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

Fundo de Despesas

A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Letras Financeiras um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será de R$80.000,00 (oitenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que o Devedor somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Letras Financeiras após o pagamento e desconto dos valores previstos no Instrumento de Emissão.

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para o Devedor, solicitando a sua recomposição. Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pelo Devedor na forma acima. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Devedor com as penalidades previstas acima ou solicitar aos Titulares dos

CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

Despesas do Patrimônio Separado

Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade do Devedor que, após notificado pela Emissora, não sejam pagas pelo Devedor em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra o Devedor; ou (ii) que não são devidas pelo Devedor.

No caso de destituição da Emissora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Devedor, e na ausência deste, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra o Devedor, na data da respectiva aprovação.

As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra ao Devedor ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, bem como o Devedor não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

Pagamentos

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor, nos termos do Termo de Securitização e do Instrumento de Emissão, serão depositados até às 17:00 (dezessete) horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do Instrumento de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador,

o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e o Devedor será responsabilizado pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição, celebrado em 14 de novembro de 2022, entre o Coordenador Líder, o Devedor e a Emissora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física está disponível para consulta no endereço abaixo:

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP

Condições Precedentes para a Distribuição dos CRI

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, das seguintes condições precedentes listadas no Contrato de Distribuição ("Condições Precedentes"), observado o disposto na Cláusula 4.3 abaixo:

(i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Emitente condição fundamental de funcionamento;

(ii) obtenção pela Emissora e pelo Devedor de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) que sejam necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão;

(iii) obtenção de relatórios de classificações de riscos (*rating*) da Emissão, em escala nacional, equivalente no mínimo a "brAAA" com perspectiva estável ou positiva pela Moody's Local ("Agência de *Rating*"). O Devedor compromete-se a fornecer informações à Agência de *Rating*, com toda transparência e clareza, para obtenção da mais precisa classificação de risco (rating) possível;

(iv) conclusão do processo de *due diligence* de forma satisfatória ao Coordenador Líder, no atendimento dos objetivos do Contrato de Distribuição e a realização de procedimentos de *bring down due diligence*, cujos termos sejam satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil anterior à data do Procedimento de *Bookbuilding* e à data de liquidação da Oferta;

(v) conclusão do processo de *back-up* das informações do material publicitário da Oferta e de *circle up* das informações contidas neste Prospecto Preliminar, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, previamente ao início do *roadshow* e/ou à data de liquidação, conforme aplicável;

(vi) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(vii) registro do Termo de Securitização na B3 e no Custodiante;

(viii) apresentação, pela Emissora e pelo Coordenador Líder, 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 Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60;

(ix) recebimento de parecer jurídico ("*Legal Opinion*") elaborado pelo assessor legal da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, até o Dia Útil anterior à data de liquidação da Oferta, sendo que o Coordenador Líder deverá receber uma minuta, para avalição, até 3 (três) Dias Úteis antes da liquidação financeira;

(x) obtenção do registro das Letras Financeiras para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

(xi) inexistência de qualquer inquérito ou procedimento administrativo ou judicial advindos de práticas contrárias às leis de anticorrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei Anticorrupção Brasileira"), a *UK Bribery Act* de 2010 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 (em conjunto com a Lei Anticorrupção Brasileira, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis, pela Devedor, pela Emissora e/ou suas controladas;

(xii) inexistência de descumprimento pelo Devedor ou pela Emissora da legislação ambiental e trabalhista aplicável em vigor, sendo certo que o Devedor ou a Emissora, conforme o caso, adota medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Devedor obriga-se, ainda, a

proceder a todas as diligências legalmente exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações aplicáveis dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiii) preparação, aprovação e formalização de forma satisfatória para as partes e o assessor legal, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando: **(a)** ao Instrumento de Emissão; **(b)** o Termo de Securitização, **(c)** os Prospectos; **(d)** os avisos e anúncios previstos na legislação aplicável; **(e)** o material de divulgação da Oferta; e **(f)** o Contrato de Distribuição;

(xiv) contratação e remuneração em dia, pelo Devedor, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, ao assessor legal, à Agência de Classificação de Risco, à Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI, à Instituição Custodiante, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação;

(xv) fornecimento, pelo Devedor e pela Emissora, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos legais aplicáveis da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Devedor, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto. O Devedor é responsável pela suficiência, correção, completude e veracidade das informações que fornecer;

(xvi) cumprimento pelo Emitente das obrigações aplicáveis previstas na regulamentação da CVM, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão objeto do Contrato de Distribuição;

(xvii) manutenção do registro do Devedor e da Emissora de companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 80;

(xviii) cumprimento, pelo Devedor e pela Emissora, das suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, 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;

(xix) recolhimento, pelo Devedor (ou pela Emissora às expensas do Devedor), de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro das Letras Financeiras e dos CRI e a taxa da CVM; e

(xx) cumprimento dos requisitos do Código ANBIMA, conforme aplicável.

O atendimento das Condições Precedentes será verificado em conjunto pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora.

De acordo com o princípio da irrevogabilidade da Oferta, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400, somente poderão existir Condições Precedentes cuja verificação ocorra após a divulgação do Aviso ao Mercado que não dependam de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 400.

Regime de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 13 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Nos termos do Contrato de Distribuição, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes, é condição para a liquidação financeira da Emissão, o cumprimento integral de todas as obrigações das partes contratantes e de seus assessores (auditores independentes (se for o caso), assessores legais, etc.), de forma tempestiva e satisfatória às partes, as quais incluem, sem se limitar, a consistência e o nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao Público Alvo no momento da divulgação nos documentos da Emissão e da Oferta.

Nos termos da Cláusula 4 do Contrato de Distribuição, a liquidação financeira da Oferta está condicionada à verificação e atendimento das Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo certo, ainda, que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, conforme previsto no item "*Modificação da Oferta*" da seção "*Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta*" deste Prospecto Preliminar.

Comissionamento

Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão e da Oferta, o Devedor deverá pagar ao Coordenador Líder uma comissão de distribuição ("Comissão de Distribuição") no valor equivalente a:

i. Para os CRI da 1ª Série: 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) aplicado sobre o valor total dos CRI da 1ª série efetivamente distribuídos, subscritos e integralizados.

ii. Para os CRI da 2ª Série: 2,00% (dois inteiros por cento) aplicado sobre o valor total dos CRI da 1ª série efetivamente distribuídos, subscritos e integralizados.

iii. Para os CRI da 3ª Série: 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) aplicado sobre o valor total dos CRI da 1ª série efetivamente distribuídos, subscritos e integralizados.

Poderá haver repasse da Comissão de Distribuição para os Participantes Especiais, desde sempre respeitando o *all in cost* da Emissão. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a Comissão de Distribuição poderá ser, total ou parcialmente, destinada aos Participantes Especiais, conforme previsto no respectivo Termo de Adesão (conforme abaixo definido), sendo que o Coordenador Líder poderá (a) instruir a Emissora, com recursos da Emissão, a efetuar diretamente o pagamento das comissões aos Participantes Especiais, ou (b) realizar diretamente a transferência para os Participantes Especiais.

A Comissão de Distribuição será paga ao Coordenador Líder mediante dedução do valor que será pago à Securitizadora a título do Preço de Integralização dos CRI, sendo tal dedução refletida no preço de integralização das Letras Financeiras. O pagamento da Comissão de Distribuição será acrescido dos seguintes tributos que incidam ou venham a incidir sobre seu pagamento: PIS, COFINS, e ISS, de modo que o Coordenador Líder receba os referidos valores como se nenhuma retenção ou dedução de tais tributos fosse aplicável ("*Gross up*").

A Comissão de Distribuição não inclui os honorários devidos aos assessores legais, ao Agente Fiduciário dos CRI, à Instituição Custodiante, aos auditores, à Emissora, à Agência de Classificação de Risco, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, ou quaisquer outros prestadores de serviço que sejam considerados necessários à Emissão e aos CRI ("Prestadores de Serviços"), os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Devedor, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não será, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos Prestadores de Serviços, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Devedor.

O Devedor é responsável pelo pagamento de todas as despesas relativas à Oferta, incluindo, mas não limitando: (i) contratação e remuneração dos Prestadores de Serviços; (ii) publicações nos jornais; (iii) registro da Oferta na B3; (iv) elaboração e execução do *roadshow* e visitas individuais (*one-on-ones*); e (v) viagens, hospedagens, alimentação.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, às Instituições Participantes, à CVM e/ou à B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas com auditores, assessores jurídicos, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem do Devedor, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas	Montente (com gross up)	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**R$ 9.511.160,30**	**R$ 9.511,16**	**1,9022%**
Comissão de Coordenação, Estruturação e Distribuição	R$ 10.000	R$ 10,00	0,0020%
Comissão de Canal - 1ª série	R$ 2.250.000	R$ 2.250,00	0,4500%
Comissão de Canal - 2ª série	R$ 3.333.333	R$ 3.333,33	0,6667%
Comissão de Canal - 3ª série	R$ 3.000.000	R$ 3.000,00	0,6000%
Impostos sobre o comissionamento	R$ 917.827	R$ 917,83	0,1836%
Registros	**R$ 386.679**	**R$ 386,68**	**0,0773%**
Taxa de Fiscalização CVM	R$ 250.000	R$ 250,00	0,0500%
Autorregulação ANBIMA	R$ 21.985	R$ 21,99	0,0044%
Registro, Distribuição e Análise do CRI - B3	R$ 104.250	R$ 104,25	0,0209%
Registro CCI	R$ 5.000	R$ 5,00	0,0010%
Liquidação Financeira - B3	R$ 183	R$ 0,18	0,0000%
Transação - B3	R$ 1	R$ 0,00	0,0000%
Custodia CCI - B3	R$ 5.260	R$ 5,26	0,0011%
Prestadores de Serviços	**R$ 437.617**	**R$ 437,62**	**0,0875%**
OPEA Implementação	R$ 30.991	R$ 30,99	0,0062%
OPEA Gestão	R$ 4.474	R$ 4,47	0,0009%
Agente Fiduciário	R$ 17.172	R$ 17,17	0,0034%
Agente Fiduciário - Implementação	R$ 4.579	R$ 4,58	0,0009%
Custódia	R$ 9.561	R$ 9,56	0,0019%
Registro CCI	R$ 1.793	R$ 1,79	0,0004%
Auditor do Patrimônio Separado	R$ 3.200	R$ 3,20	0,0006%
Contabilidade do Patrimônio Separado	R$ 120	R$ 0,12	0,0000%
Agência de Classificação de Risco	R$ 60.000	R$ 60,00	0,0120%
Agência de Classificação de Risco - anual	R$ 50.000	R$ 50,00	0,0100%
Assessor Legal Companhia e Coordenador	R$ 255.727	R$ 255,73	0,0511%
Custo Total	**R$ 10.335.457**	R$ 10.335,46	**2,0671%**
Valor Líquido Emissora	**R$ 489.664.543**		**97,9329%**

Nº de CRI	Custo por CRI	% em Relação ao Valor Nominal Unitário	Valor Líquido
500.000	R$ 20,67	0,0041%	R$ 499.979,33

Tais despesas poderão ser pagas pela Emissora durante o prazo de distribuição, reembolsados no momento da liquidação dos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Forma de Distribuição dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública, no montante de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, inexistindo valores mínimos ou máximos, e serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 13 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica estabelecidas no Contrato de Distribuição.

A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica estabelecidas no Contrato de Distribuição.

A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

As Partes entendem e concordam que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes, é condição para a liquidação financeira da Emissão, o cumprimento integral de todas as obrigações das Partes e de seus assessores (auditores independentes (se for o caso), assessores legais, etc.), de forma tempestiva e satisfatória às Partes, as quais incluem, sem se limitar, a consistência e o nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao Público Alvo no momento da divulgação nos documentos da Emissão e da Oferta.

Dessa forma, caso seja apresentado qualquer fato novo ou identificada qualquer inconsistência, o Coordenador Líder, no cumprimento da sua obrigação de diligência, decidirão, em conjunto com o Devedor, após análise de relevância e materialidade dos novos fatos apresentados, pela: (i) suspensão do processo da Oferta (ainda que já tenha sido realizado o Procedimento de Bookbuilding) ou (ii) regularização da situação perante a CVM, sendo certo, que (a) caso não haja acordo entre o Devedor e o Coordenador Líder, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá decidir, de forma justificada, por qualquer uma das hipóteses aqui previstas e (b) em qualquer uma hipóteses aqui previstas e as Partes não alcancem um acordo em relação aos itens acima, qualquer das Partes poderá resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 11.1 abaixo (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis ao Devedor) ou da Cláusula 11.2 abaixo (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis ao Devedor), conforme o caso.

O Devedor reconhece, ainda, que os procedimentos acima poderão ocasionar reabertura de prazo para intenções de investimento (novo procedimento de *bookbuilding*), atrasos do cronograma da Oferta, com a consequente postergação do prazo estimado para a liquidação da Oferta, se assim for estabelecido pela CVM, caso em que o Devedor poderá (i) resilir o Contrato de Distribuição, nos termos da Cláusula 11.1 abaixo (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis ao Devedor); ou (ii) resilir o Contrato de

Distribuição na forma da Cláusula 11.2 abaixo (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis ao Devedor).A concessão de Registro da Oferta pela CVM será precedida da verificação do cumprimento das Condições Precedentes pelo Devedor e da apresentação de todos os Documentos da Operação devidamente celebrados e com todas as formalidades cumpridas.

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400, para a efetiva implementação de qualquer evento de resilição voluntária ou resilição involuntária do Contrato de Distribuição, que tem como consequência a revogação da Oferta, um pleito de revogação da Oferta deve ser previamente submetido à CVM, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, motivado pela ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta, sendo certo que somente será implementada a resilição voluntária ou resilição involuntária, conforme o caso, caso haja aprovação da CVM do pleito da revogação.

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, inexistindo valores mínimos ou máximos.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público este Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar, nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais investidores (roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder pretenda utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400, da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, e demais regulamentação aplicável, sendo certo que a sua utilização somente ocorrerá concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar à CVM.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que montante de CRI efetivamente colocado seja múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais).

O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto abaixo

Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) acima, ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de pedidos de reserva e intenções de investimento previstos no item "Valor Total da Emissão" acima, os respectivos CRI serão cancelados.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA O ITEM "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE DESCONSIDERAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA E INTENÇÃO DE INVESTIMENTO NO CASO DE CONDICIONAMENTO" DA SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO", NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares (a) deste Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, a ser disponibilizado ao mercado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) do Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, a ser

disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, observado o disposto no Contrato de Distribuição e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one-on-ones) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), sendo que os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado de sua utilização nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e demais regulamentação aplicável, sendo certo que a sua utilização somente ocorrerá concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar à CVM.

Após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Bookbuilding para definição **(a)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(b)** o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e **(c)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Letras Financeiras emitida e alocada em cada uma das séries.

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.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Nos termos da Resolução CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.

Conforme dispõe a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável.

Público Alvo da Oferta

O Público Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.

Procedimento de *Bookbuilding*

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Titulares dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1°, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para definição **(a)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(b)** o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e **(c)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Letras Financeiras emitida e alocada em cada uma das séries.

O Coordenador Líder dará prioridade aos investidores institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base

diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

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.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI", NA PÁGINA 120 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de Investidores 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 intenção de investimento, sem fixação de valores mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo Coordenador Líder ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso durante o Procedimento de Bookbuilding seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento presentados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

Para fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" são os Investidores que sejam: (i) Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e do Devedor, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, do Devedor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, ao Devedor e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com o Devedor e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pelo Devedor e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI", NA PÁGINA 120, DESTE PROSPECTO.

Pedidos de Reserva ou Intenções de Investimento

Os Investidores poderão efetuar reservas de subscrição por meio de intenção de investimentos ou pedidos de reserva de subscrição dos CRI, conforme aplicável, podendo neles estipular, como condição de sua confirmação, se sua adesão à Oferta está condicionada desde que haja distribuição: (a) da totalidade dos CRI ofertados; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRA originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto em negrito abaixo, observado o disposto no item "Distribuição Parcial" acima previsto.

Os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento conterão, entre outras informações, condições de subscrição e integralização dos CRI, condições aplicáveis em caso de Distribuição Parcial, informações acerca da sua caracterização como Pessoa Vinculada, e termo de obtenção de cópia deste Prospecto Preliminar, nos termos da Resolução CVM 27.

Os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Nos termos da Resolução da CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo a possibilidade de aumento do volume da Oferta, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.

Conforme dispõe a Resolução CVM 27, para os Investidores que tiverem apresentado seus Pedidos de Reserva ou intenções de investimento durante o Período de Reserva, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

As Instituições Participantes da Oferta recomendam aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento, conforme aplicável, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos neste Prospecto Preliminar, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção 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 intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

Cada Pedido de Reserva ou intenção de investimento deverá ser realizado perante apenas uma Instituição Participantes da Oferta.

Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo

25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

A não verificação de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta será tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados.

Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes 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 previstas neste Prospecto Preliminar.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI, referido Preço de Integralização dos CRI 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.

Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto Preliminar e nos demais Documentos da Operação, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.

Suspensão da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) 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.

A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, 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 dos CRI, o referido Preço de Integralização dos CRI 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.

Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI, referido Preço de Integralização dos CRI 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 do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Declaração de Inadequação de Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo do Devedor e do seu setor de atuação.

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.

Cronograma de Etapas da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos[(1)]	Data Prevista[(2)(3)]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	30/09/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	14/11/2022
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/11/2022
4.	Início do *Roadshow*	16/11/2022
5.	Início do Período de Reserva	23/11/2022
6.	Encerramento do Período de Reserva	30/11/2022
7.	Procedimento de *Bookbuilding*	01/12/2022
8.	Registro da Oferta pela CVM	20/12/2022
9.	Divulgação do Anúncio de Início	21/12/2022
10.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	21/12/2022
11.	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	22/12/2022
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	22/12/2022
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/12/2022
14.	Data de Início de Negociação dos CRI na B3	27/12/2022

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

(2) 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, do Coordenador Líder e do Devedor. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(3) 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, veja as seções "*Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta*" nas páginas 81 deste Prospecto Preliminar.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta, desde que tal participação não represente qualquer aumento de custos para o Devedor, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

Instituições Contratadas pela Emissora

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se a seguir a identificação e as funções das instituições contratadas pela Emissora para prestação de serviços no âmbito da Oferta:

(i) Instituição Custodiante: a Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI e pelo registro das CCI no sistema da B3, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

(ii) Agente Fiduciário dos CRI: vide item "*Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI*" da seção "*Agente Fiduciário dos CRI*" na página 87 deste Prospecto Preliminar;

(iii) Agente de Liquidação e Escriturador: o Agente de Liquidação é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora e o Escriturador atua no exercício das funções de escrituração dos CRI;

(iv) B3: A B3 é responsável pelo depósito, custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI;

(v) Auditores Independentes da Emissora e do Devedor: Auditores Independentes contratados pela Emissora e pelo Devedor para auditar as respectivas demonstrações financeiras; e

(vi) Agência de Classificação de Risco: é a responsável pela emissão do *rating* dos CRI, bem como pela atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI e sua ampla divulgação ao mercado.

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, AGENTE DE LIQUIDAÇÃO, B3, ESCRITURADOR, INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI será substituído observado o procedimento previsto no item "*Substituição do Agente Fiduciário dos CRI*" da seção "*Agente Fiduciário dos CRI*" na página 88 deste Prospecto Preliminar.

Escriturador, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e Auditor Independente

O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente, conforme o caso.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Agente de Liquidação em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do item "*Assembleia de Titulares dos CRI*" da seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*" na página 62 deste Prospecto Preliminar.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia de Titulares dos CRI, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados.

Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia de Titulares dos CRI, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do item "A*ssembleia de Titulares dos CRI*" da seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*" na página 62 deste Prospecto Preliminar.

Auditores Independentes

A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23/21, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontratação, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23/21, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contração e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco foi contratada com a função de realizar a classificação de risco dos CRI em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de classificação de risco de valores mobiliários.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco não poderá ser interrompido, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º, da Resolução CVM 60. A Emissora se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os referidos relatórios à disposição em seu site https://www. opeasecuritizadora.com/emissores.com.br/, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, no mesmo período até o vencimento dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia de Titulares dos CRI: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.813.375/0002-14; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o 02.295.585/0001-40.

A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais); e (ii) parcelas anuais no valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), para fins de monitoramento do *rating*, sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pela variação do IPCA.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar a veracidade das informações e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura do Termo de Securitização, do Instrumento de Emissão e dos atos societários de aprovação da Emissão;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pelo Devedor e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 18 do Termo de Securitização;

(xi) comparecer às Assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social do Devedor, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio do Instrumento de Emissão, de acordo com as informações prestadas pelo Devedor;

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;

(xxi) verificar os Contratos de Locação, nos termos do item (iii) da Cláusula 3.2.11 do Termo de Securitização, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pelo Devedor; e

(xxii) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/2022, à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430/2022.

Não obstante o disposto acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 3.2.12 do Termo de Securitização, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

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.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.2.11 do Termo de Securitização, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Letras Financeiras, pelo Devedor, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

Os resultados da verificação prevista nos itens acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) acima.

Substituição do Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

A Assembleia de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da referida Assembleia de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/2022 ou das incumbências mencionadas acima.

O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

É vedado ao Agente Fiduciário dos CRI ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio dos Srs. Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04534-004, no telefone (21) 3514-0000 e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo XI ao presente Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Distribuição; e (iv) Instrumento de Emissão.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER ESTE PROSPECTO PRELIMINAR COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Séries da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430/2022, conforme em vigor, a Instrução CVM 400, a Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas constantes no Termo de Securitização.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e instituir o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, delineou detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento previu os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei 14.430/2022, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, a Emissora emitirá a CCI DI, a CCI Pré e a CCI IPCA, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários.

A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto neste item, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada.

O valor total da emissão das CCI é de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Letras Financeiras ("Valor Total da Emissão das CCI"), observado que o Valor Total da Emissão das CCI poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo e o disposto no Contrato de Distribuição.

A Instituição Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item "*Despesas da Oferta e da Emissão*" da seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*" na página 66 deste Prospecto Preliminar.

As CCI serão registradas para negociação nos sistemas de negociação da B3.

Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o titular das CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular das CCI.

Para comunicação à Instituição Custodiante a que se refere o parágrafo anterior, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo da Escritura de Emissão de CCI.

Sem prejuízo das demais disposições constantes da Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no layout informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o lançamento das CCI na B3, bem como pela custódia digital da Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emissora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração da Escritura de Emissão de CCI.

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição, celebrado em 14 de novembro de 2022, entre o Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de devedor e de coordenador líder, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto ao Coordenador Líder em seu endereço indicado na seção "*Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário dos CRI, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta*" na página 41 deste Prospecto Preliminar.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta, de certas Condições Precedentes, conforme descritas no item "*Condições precedentes para a distribuição dos CRI*", da seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*".

Os CRI serão objeto de distribuição pública, no montante de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão e da Oferta, será paga ao Coordenador Líder e, eventualmente repassada aos Participantes Especiais, conforme o caso, a Comissão de Distribuição, conforme descrita no item "*Remuneração do Coordenador Líder*", da seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*".

Instrumento de Emissão

Por meio do Instrumento de Emissão, celebrado em 14 de novembro de 2022, o Devedor emitirá as Letras Financeiras, as quais serão subscritas pela Emissora de forma a originar os Créditos Imobiliários.

As Letras Financeiras foram vinculadas aos CRI a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas, inicialmente, 10.000 (dez mil) Letras Financeiras, observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída, caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que **(a)** não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e **(c)** o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado ainda o Montante Mínimo e ressalvado que qualquer uma das séries das Letras Financeiras poderá ser cancelada. A quantidade final de Letras Financeiras a ser emitida será definida após a verificação da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo e que deverá ser necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo certo que tal modificação será objeto de aditamento ao Instrumento de Emissão, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI.

Contrato com o Agente de Liquidação e Escriturador

O Contrato com o Agente de Liquidação e Escriturador será celebrado entre a Emissora e o Agente de Liquidação e Escriturador para regular a prestação de serviços de liquidação financeira e escrituração de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Emissora, por parte do Agente de Liquidação e Escriturador.

Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, o Agente de Liquidação e Escriturador receberá R$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço de Integralização das Letras Financeiras. O Devedor, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos no Instrumento de Emissão.

Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor, para **(A)** pagamento de aluguéis ("Custos e Despesas Destinação"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 abaixo ("Empreendimentos Destinação"), e/ou **(B)** reembolso de pagamentos de aluguéis pelo Devedor, pelo período anterior a 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("Custos e Despesas Reembolso" e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação, "Custos e Despesas Lastro") relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 abaixo ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 abaixo, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

A comprovação da Destinação de Recursos deverá ocorrer, pelo Devedor (i.a) até a data de vencimento dos CRI DI, qual seja, 16 de novembro de 2026, no caso das Letras Financeiras DI, (i.b) até a data de vencimento dos CRI Pré, qual seja, 16 de novembro de 2027, no caso da emissão das Letras Financeiras Pré, e (i.c) até a data de vencimento dos CRI IPCA, qual seja, 16 de novembro de 2027, no caso da emissão das Letras Financeiras IPCA, ou **(ii)** até que o Devedor comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Letras Financeiras, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, sendo efetivado o vencimento antecipado das Letras Financeiras, as obrigações do Devedor e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI DI, a Data de Vencimento dos CRI Pré, ou a data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

Os Empreendimentos Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos nas tabelas 2 e 3.2 abaixo, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, sendo que este prazo de 24 (vinte e quatro) meses se refere apenas à data em que tais Custos e Despesas Reembolso foram incorridas, independentemente da data em que foi constituída a relação contratual que deu origem aos referidos Custos e Despesas Reembolso. Para fins de comprovação dos Custos e Despesas Reembolso, o Devedor encaminhou previamente à assinatura do Instrumento de Emissão ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação de reembolso, comprovando o total de R$102.300.844,43 (cento e dois milhões, trezentos mil e oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e três centavos).

Conforme declarado e garantido pelo Devedor, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, no Instrumento de Emissão, o Devedor: (i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Reembolso como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 abaixo; e (ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 abaixo.

Com base no disposto acima, a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo VIII constante do Termo de Securitização, certificando que, no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (*e.g.*, dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.

Sem prejuízo do disposto acima, parte dos Custos e Despesas Lastro têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pelo Devedor no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pelo Devedor, não estão sujeitas à mesma limitação prevista acima, e, portanto, podem ter cedido e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pelo Devedor, nas porcentagens indicadas na tabela 3 abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 abaixo, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Instrumento de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 abaixo, tal cronograma é **meramente indicativo**, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente fiduciário dos CRI, tampouco aditar o Instrumento de Emissão ou o Termo de Securitização.

O Devedor poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis/contratos de locação dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 abaixo, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 18 do Termo de Securitização e desde que observados os requisitos previstos abaixo. Caso proposta pelo Devedor, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia de Titulares dos CRI que representem no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta do Devedor para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pelo Devedor nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada na forma acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

Os contratos de locação referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do abaixo ("Contratos de Locação"), sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor **não** considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima bem como o previsto abaixo deverão ser igualmente observados em relação aos novos imóveis/contratos de locação que eventualmente sejam objeto de inserção nos termos acima.

Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:

(i) conforme disposto acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 abaixo, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(ii) as Letras Financeiras representam Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Empreendimentos Destinação objeto de novos Contratos de Locação, deverão ser observadas a limitação do valor e a duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(iii) os Contratos de Locação referentes aos Custos e Despesas Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI previamente às assinaturas do Instrumento de Emissão, do Termo de Securitização e dos Contratos de Locação referentes aos Custos e Despesas Destinação serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social na forma abaixo;

(iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, bem como a Resolução CVM 60;

(v) a Securitizadora e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do Anexo IX constante do Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário), não são do mesmo grupo econômico do Devedor, exceto pelo Contrato de Locação tendo por objeto os imóveis objeto das matrículas nºs 183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671

do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, cujo o locador, qual seja, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário, conforme identificado na Tabela 5 abaixo, é do mesmo grupo econômico do Devedor, bem como, na presente data, o FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário possui como cotistas executivos (integrantes do Partnership) e partes relacionadas a tais executivos do Devedor (sendo alguns deles, acionistas controladores do Devedor), sendo certo que o fundamento econômico de tal Contrato de Locação reside nos seguintes fatos: (i) ter como objeto imóveis operacionais do Devedor, nos quais são desenvolvidas suas atividades descritas em seu objeto social, (ii) o Devedor já desenvolve atividades no referido imóvel em data substancialmente anterior à data de emissão dos CRI; (iii) o referido Contrato de Locação não foi celebrado especificamente para ser vinculados à presente Oferta; e (iv) o valor da locação foi determinado com base na legislação e regulamentação aplicáveis entre partes relacionadas. Adicionalmente, a declaração da Securitizadora e do Coordenador Líder é dada no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão; e

(vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor (i) encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, (1) em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social, (2) no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI DI, a data de vencimento dos CRI Pré ou a data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, (3) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI DI, da data de vencimento dos CRI Pré ou da data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, ou, ainda, (4) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido pela autoridade competente, o que for menor; o relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; (ii) no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos Documentos Comprobatórios da destinação.

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3 do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "*gatekeeper*", no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não se limitando à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação, conforme disposto acima e na Cláusula 3, devendo envidar seus melhores esforços para obter outros documentos que possam comprovar a completude e a ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

Os Documentos Comprobatórios são os comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, bem como outros documentos do gênero que a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios previstos acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pelo Devedor na forma acima prevista.

Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor será o responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Letras Financeiras nos termos acima e da Cláusula 3 do Termo de Securitização, bem como declara que os documentos encaminhados e os que serão futuramente são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

Tabela 1 - Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.604 e Rua Jorge Coelho, nº 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, nº 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

Tabela 2 - Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.604 e Rua Jorge Coelho, nº 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, nº 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

Tabela 3 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Alugueis	R$31.685.040,00	R$1.267.401,60	R$30.417.638,40	R$0,00	R$30.417.638,40	R$30.417.638,40	6,080%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Alugueis	R$52.777.292,59	R$6.582.992,06	R$46.194.300,53	R$0,00	R$75.799.487,61	R$46.194.300,53	9,240%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$13.837.283,25	R$2.332.744,47	R$11.504.538,78	R$0,00	R$11.504.538,78	R$11.504.538,78	2,300%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$13.463.956,82	R$1.947.318,68	R$11.516.638,14	R$0,00	R$11.516.638,14	R$11.516.638,14	2,300%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$14.643.105,44	R$2.276.342,69	R$12.366.762,75	R$0,00	R$12.366.762,75	R$12.366.762,75	2,470%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$23.966.721,49	R$12.295.009,81	R$11.671.711,68	R$0,00	R$12.131.110,04	R$11.671.711,68	2,330%
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$349.626.600,41	R$75.599.035,12	R$274.027.565,29	R$0,00	R$305.859.354,24	R$274.027.565,29	54,810%

(*) *Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.4 e seguintes do Instrumento de Emissão.*

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	0	N/A	N/A
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	0	N/A	N/A
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Pagamento	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$) (Valor do Reembolso)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Aluguéis	31/08/2022	R$ 633.700,80	0,13%
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Aluguéis	30/09/2022	R$ 633.700,80	0,13%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 207.545,62	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 21.253,22	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 32.653,96	0,04%

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Pagamento	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$) (Valor do Reembolso)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 21.253,22	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	04/08/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 248.281,28	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	04/08/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 381.465,36	0,04%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/12/2021	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/02/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 273.917,58	0,05%

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Pagamento	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$) (Valor do Reembolso)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R$ 273.917,58	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R$ 273.917,58	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R$ 273.917,58	0,05%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R$ 298.416,98	0,06%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/12/2021	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/02/2022	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R$ 189.860,69	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R$ 274.205,67	0,05%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2021	R$ 282.979,14	0,07%

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Pagamento	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$) (Valor do Reembolso)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/09/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/09/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2021	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/12/2021	R$ 311.616,63	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/12/2021	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/01/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/01/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 340.254,12	0,07%

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Pagamento	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$) (Valor do Reembolso)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 459.398,36	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 459.398,36	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 459.398,36	0,07%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/06/2021	R$ 4.724.325,86	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/07/2021	R$ 4.724.325,86	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/08/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/09/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/10/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/12/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/01/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/03/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Pagamento	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$) (Valor do Reembolso)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/04/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/07/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/09/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/10/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.4 e seguintes do Instrumento de Emissão.

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	0	N/A	N/A
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	0	N/A	N/A
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

Tabela 4 - Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2023	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2024	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2025	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2026	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2027	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
Total (R$)			**R$500.000.000,00**

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

Nos últimos 5 (cinco) anos, o Devedor empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ele utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Importante ressaltar que diversos contratos contaram com período de carência e descontos concedidos pelos proprietários de forma a viabilizar a locação ao Devedor. Ainda, o valor mensal pago

atualmente pelo Devedor em seus contratos de locação é de aproximadamente R$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais), sendo que os respectivos contratos geram despesas acumuladas até sua respectiva data de vencimento de aproximadamente R$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais). Fato é que ao longo dos últimos 5 anos, alguns contratos de locação sofreram reajustes pelo IGPM próximos a 50%, e de acordo com as projeções o índice de reajuste acumulado pode se aproximar de 20% até a data de vencimento dos CRI, o que impacta diretamente no valor total a ser pago pelo Devedor no âmbito de seus contratos, ultrapassando os R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até a data de vencimento dos CRI. Isso demonstra a capacidade do Devedor em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5.1.1 do Instrumento de Emissão, conforme previsto na alínea "vi" do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

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

Tabela 5 - Contratos de Locação

Empreendimento Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI competente	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	14.10.2020	Locadores: Meta Administradora de Bens Ltda. (08.763.694/0001-20), Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (36.113.876/0001-91), Peter Jorg Schallowetz Kratschmer (026.952.198-49), casado com Wileina Kratschmer (032.776.328-06) e Empage Construções, Empreendimentos e Participações Imobiliárias Ltda. (47.686.431/0001-17) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0002-26)	De 4.2.2021 até 3.2.2031	Avenida Europa, nº 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$70.850.000,00	R$52.777.292,59
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	6.12.2021	Locador: BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda. (20.505.658/0001-62) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 6.12.2021 até 5.12.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.604 e Rua Jorge Coelho, nº 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$32.952.441,60	R$31.685.040,00
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	22.11.2011	Locador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (59.281.253/0001-23), na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário (14.788.492/0001-36) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 1.4.2012 até 31.3.2028	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$373.964.098,80	R$349.626.600,41
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni Patio Victor Malzoni	1.7.2019	Locador: Guantera Empreendimentos e Participações Ltda. (05.784.703/0001-71) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0002-26)	De 1.7.2019 até 30.6.2024	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$15.510.400,80	R$14.975.728,40
	15.10.2018	Locador: Guantera Empreendimentos e Participações Ltda. (05.784.703/0001-71) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0002-26)	De 15.10.2022 até 14.10.2023	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$11.180.400,55	R$8.990.993,09
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.4.2021	Locador: Victoire 10 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.805.571/0001-70) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 1.6.2021 até 31.5.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$13.360.400,82	R$13.837.283,25
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.4.2021	Locador: Victoire 12 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.805.444/0001-71) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 1.6.2021 até 31.5.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$13.374.452,70	R$13.463.956,82
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.8.2021	Locador: Victoire 14 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.724.324/0001-40) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 1.9.2021 até 31.8.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$14.840.115,30	R$14.643.105,44

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Tipo de Contrato

Instrumento de Emissão.

Valor dos Créditos Imobiliários

As Letras Financeiras possuem valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), na Data de Emissão das Letras Financeiras. Serão emitidas, inicialmente, 10.000 (dez mil) Letras Financeiras, perfazendo o valor total de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, a demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) por CRI, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e consequentemente o Valor Total de Emissão das Letras Financeiras, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, do Devedor ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI ou assembleia especial de titulares das Letras Financeiras, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários

O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI e o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré não serão atualizados monetariamente.

O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário, sendo que o produto da Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice utilizados, 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-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 12 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro, observado que no primeiro período de atualização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "dup", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 12 de janeiro de 2023, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês;

(iv) 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;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior.

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "Período de Capitalização IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior das Letras Financeiras IPCA (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA.

Indisponibilidade do IPCA

Se até a Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

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

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 o Devedor e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA, por proibição legal ou judicial, o Devedor deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do

prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras IPCA e aos CRI IPCA a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Securitizadora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia especial de titulares dos CRI IPCA, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras IPCA previstas no Instrumento de Emissão, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras IPCA previstas no Instrumento de Emissão.

Caso, na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA entre o Devedor e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA o último IPCA divulgado oficialmente.

Remuneração dos Créditos Imobiliários

Remuneração das Letras Financeiras DI

Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário da Remuneração das Letras Financeiras DI devida ao final de cada Período de Capitalização DI (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_k)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras DI;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

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

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

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

Observações:

(a) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

(e) Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis; e

(f) Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI, deverá ser acrescido à Remuneração das Letras Financeiras DI devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem à primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes deste item.

Define-se "Período de Capitalização DI" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Letras Financeiras DI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Letras Financeiras DI.

Indisponibilidade da Taxa DI

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras DI previstas no Instrumento de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIk" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, o Devedor deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI ou aos CRI DI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Securitizadora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia especial de titulares dos CRI DI, convocada para

deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI ou aos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras DI previstas no Instrumento de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e à Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Letras Financeiras DI.

Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras DI previstas no Instrumento de Emissão.

Caso, na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Letras Financeiras DI entre o Devedor e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Letras Financeiras DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Remuneração das Letras Financeiras Pré

Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 03 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras Pré ou a data de pagamento das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Letras Financeiras Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Letras Financeiras Pré no final do Período de Capitalização Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras Pré ou a data do evento anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo.

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré, deverá ser acrescido à Remuneração das Letras Financeiras Pré devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem à primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes deste item.

Define-se "Período de Capitalização Pré" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Letras Financeiras Pré correspondente ao período

em questão. Cada Período de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré.

Remuneração das Letras Financeiras IPCA

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração das Letras Financeiras IPCA devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, na forma decimal ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA, deverá ser acrescido à Remuneração das Letras Financeiras IPCA devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem à primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes deste item.

Prazo de Vencimento das Letras Financeiras

As Letras Financeiras DI terão prazo de vencimento de 1.483 (mil quatrocentos e oitenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2027, as Letras Financeiras Pré terão prazo de vencimento de 1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028, e as Letras Financeiras IPCA terão prazo de vencimento de 1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028.

Fluxo de pagamentos das Letras Financeiras

Amortização do Valor Nominal Unitário

Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, **(i)** o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras DI; **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré; e **(iii)** o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA.

Pagamento da Remuneração

Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, **(i)** a Remuneração das Letras Financeiras DI será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de maio de

2023 e o último, na Data de Vencimento das Letras Financeiras DI, conforme tabela constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão; **(ii)** a Remuneração das Letras Financeiras Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, conforme tabela constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão, e **(iii)** a Remuneração das Letras Financeiras IPCA será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de maio de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA, conforme tabela constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão.

Opção de Recompra das Letras Financeiras

Nos termos da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá recomprar a totalidade das Letras Financeiras ou das Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do valor de recompra, a qualquer tempo a partir de 13 de janeiro de 2026 (inclusive), observados os prazos, termos e condições estabelecidos abaixo e na Cláusula 4.13.2 e seguintes do Instrumento de Emissão.

As Letras Financeiras poderão ser recompradas pelo Devedor, observado o disposto no Instrumento de Emissão, na Resolução CMN 5007 e demais legislação aplicável, nas seguintes datas:

(i) 13 de janeiro de 2026;

(ii) 13 de julho de 2026;

(iii) 13 de janeiro de 2027;

(iv) 13 de julho de 2027; e

(v) 13 de janeiro de 2028.

Valor de Recompra das Letras Financeiras DI

O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras DI será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI acrescido **(i)** da Remuneração das Letras Financeiras DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da recompra das Letras Financeiras DI; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Letras Financeiras DI, devidos e não pagos até a data da recompra, se houver; e **(iii)** de um prêmio ao ano equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI, multiplicado pelo prazo remanescente, em anos, remanescente das Letras Financeiras DI, conforme fórmula abaixo ("Valor de Recompra das Letras Financeiras DI"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

$$P = VN_a \, x \, (1 + 0{,}30\%)^{\wedge(DU/252)}$$

onde:

P = Valor de Recompra das Letras Financeiras DI; e

DU = quantidade de dias úteis desde a data da efetiva recompra das Letras Financeiras DI até a Data de Vencimento das Letras Financeiras DI.

Valor da Recompra das Letras Financeiras Pré

O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Pré será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Recompra das Letras Financeiras Pré"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

(i) Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré acrescido: **(a)** da Remuneração das Letras Financeiras Pré, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré e da Remuneração das Letras Financeiras Pré, utilizando como taxa de desconto taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Letras Financeiras Pré;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Letras Financeiras Pré, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré, referenciado à Data de Início de Rentabilidade. Para fins desta Letra Financeira "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Letras Financeiras Pré, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra.

Valor de Recompra das Letras Financeiras IPCA

O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras IPCA será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Recompra das Letras Financeiras IPCA"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA acrescido: **(a)** da Remuneração das Letras Financeiras IPCA, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA e da Remuneração das Letras Financeiras IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 15 de maio de 2027 ("NTNB 2027"), ou, na sua ausência, Tesouro IPCA + com juros Semestrais, com *Duration* (conforme abaixo definida) aproximada equivalente à *Duration* remanescente das Letras Financeiras IPCA na data da recompra, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Letras Financeiras IPCA;

C = conforme definido no item "*Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários*" da seção "*Características Gerais dos Créditos Imobiliários*" deste Prospecto Preliminar, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da recompra. Para fins deste item, "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Letras Financeiras IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado

das Letras Financeiras IPCA, referenciado à data de início de rentabilidade, corrigidos monetariamente até a data de cálculo pelo fator C acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Letras Financeiras IPCA, sendo n um número inteiro;

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

$$FVP_k = [(1 + NTNB\ 2027)]^{\wedge(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são oriundos das Letras Financeiras, as quais serão emitidas nos termos do Instrumento de Emissão.

O Valor Total da Emissão das CCI é de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Letras Financeiras, sendo que os valores a serem alocados para cada uma das CCI será determinado pelo Coordenador Líder conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, sendo certo que a quantidade de Letras Financeiras e consequentemente das CCI, poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo e o disposto no Contrato de Distribuição.

As Letras Financeiras serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de letras financeiras.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes do item "*Liquidação do Patrimônio Separado*" na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*" na página 126 deste Prospecto Preliminar, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência de recompra das Letras Financeiras, nos termos da Cláusula 4.13.2 do Instrumento de Emissão.

Ausência de Vencimento Antecipado

As Letras Financeiras não estarão sujeitas a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN 5.007.

Tipos de garantias

As Letras Financeiras não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação.

Devedor

O Devedor tem por objeto social a prática de operações ativas, passivas e acessórias inerentes às respectivas carteiras autorizadas (comercial, de investimentos, de arrendamento mercantil, de crédito imobiliário, de crédito rural e de crédito, financiamento e investimento), inclusive câmbio e administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor. Adicionalmente, a Companhia poderá deter participação, como sócia ou acionista, em sociedades com sede no país ou no exterior, quaisquer que sejam seus objetos sociais, inclusive instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN.

Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário dos CRI e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial do Devedor caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/2022, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI 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.

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

Os pagamentos decorrentes das Letras Financeiras inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não será contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto Preliminar descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

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

Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários

A cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

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: (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de recompra dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos nas Conta do Patrimônio Separado.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/2022, que destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção "*Liquidação do Patrimônio Separado*", na seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*" na página 126 deste Prospecto Preliminar.

Principais características do Devedor

Para maiores informações sobre o Devedor, vide seção "*Informações Relativas ao Devedor*" deste Prospecto Preliminar, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, todas incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar.

Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos do Instrumento de Emissão de um único Devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que o Instrumento de Emissão não prevê nenhuma dessas hipóteses.

O Devedor não possui, na data deste Prospecto Preliminar, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Além das Letras Financeiras a serem utilizados como lastro para os CRI, existe em 30 de setembro de 2022 o saldo devedor no valor de R$28.972.318.520.00 (vinte e oito bilhões novecentos e setenta e dois milhões trezentos e dezoito mil quinhentos e vinte reais) em letras financeiras de titularidade do Devedor. Adicionalmente, esclarecemos que o resgate antecipado e/ou qualquer forma de pré-pagamento de letras financeiras estão sujeitos a limitações impostas pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), em especial ao previsto na Resolução CMN n.º 5.007, de 24 de março de 2022 ("Resolução CMN 5007"), que estabelece que a recompra de letras financeiras por determinada instituição financeira está limitada a (i) 5% (cinco por cento) do valor contábil das letras financeiras por ela emitidas sem cláusula de subordinação, e (ii) 3% (três por cento) do valor contábil das letras financeiras por ela emitidas com cláusula de subordinação. Adicionalmente, a Resolução CMN 5007 prevê que as letras financeiras com vencimento igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses poderão contar com cláusula de recompra, em datas com intervalo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias. Sendo assim, o percentual de letras financeiras emitidas pelo Devedor que foram resgatadas antecipadamente ou de qualquer outra forma pré-pagas não se mostra relevante, considerando todas as restrições impostas pelo CMN acima elencadas.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6% (seis por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro em títulos de dívida corporativos de outras empresas foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Contudo, não obstante os melhores esforços da Emissora, do Devedor e do Agente Fiduciário dos CRI, para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, a Emissora e o Devedor, declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, 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 decorrentes das Letras Financeiras, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros do Devedor e o respectivo impacto nestes com a emissão das Letras Financeiras lastro da emissão de CRI objeto desta Oferta, vide seção "Informações Financeiras do Devedor", na página 193 e seguintes deste Prospecto, bem como o fator de risco "3.17. *Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*" na página 126 deste Prospecto.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) num único Devedor.

Taxa de desconto na subscrição dos Créditos Imobiliários

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos

Nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, 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.

Procedimento de Cobrança

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial do Devedor caberá à Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas 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 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 do Devedor 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 pelo Devedor no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores 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 o Devedor, 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 do Devedor, 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 o Devedor. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou serem pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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.

1. Riscos da Operação

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

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

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

1.2. 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 as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelo Devedor, na forma prevista no Instrumento de Emissão, o Devedor não terá 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 dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI., o que poderá gerar uma perda para os Investidores.

1.3. 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 14.430/22, 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.

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 Investidores.

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.

1.4. Risco de pagamento das despesas pelo Devedor

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 o Devedor não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

1.5. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na 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 do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

1.6. Recente edição da Resolução CVM 60 que regula as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários e da Lei 14.430/22

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430/22 e à regulamentação da CVM, por meio da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. A Resolução CVM 60 foi recentemente publicada pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares dos CRI.

2. Riscos dos CRI e da Oferta

2.1. A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de investidores da Oferta 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 intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

2.2. Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção "Cronograma de Etapas da Oferta" deste Prospecto Preliminar, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

2.3. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado em decorrência do exercício pelo Devedor da Opção de Recompra das Letras Financeiras

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", item "Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Exercício de Opção de Recompra das Letras Financeiras" deste Prospecto Preliminar, nos termos do Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI, caso o Devedor opte por recomprar a totalidade das Letras Financeiras ou das Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do valor de recompra, a qualquer tempo, a partir de 13 de janeiro de 2026 (inclusive), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 4.13 e seguintes do Instrumento de Emissão e consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI de forma independente, conforme o caso, mediante o pagamento dos valores estabelecidos nas Cláusulas 4.9.2 a 4.9.4 do Termo de Securitização.

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

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

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

2.5. 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 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, 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 o Devedor não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

2.6. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI, desde que em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (b) alteração na taxa SELIC; ou (c) alteração no IPCA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou das

Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Letras Financeiras, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

2.7. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Especiais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

2.8. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pelo Devedor, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo para o Investidor

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e ao Devedor e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pelo Devedor e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e do Devedor, dentre outras variáveis consideradas pela agência de classificação de risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições do Devedor de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal, atualização monetária e remuneração relativos aos Créditos Imobiliários para sua utilização para os pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou ao Devedor seja rebaixada, o Devedor poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo nos resultados e nas operações do Devedor e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas à Oferta, afetando de forma diversa os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo do Devedor, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário, gerando impacto negativo aos Titulares dos CRI.

2.9. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência do Devedor e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência do Devedor

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência do Devedor não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência do Devedor. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Emissora ou do Devedor com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e no Devedor.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência do Devedor e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

2.10. O Devedor e o Coordenador Líder da Oferta são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses

Na data deste Prospecto, o Devedor e o Coordenador Líder da Oferta são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses. Não se pode garantir que o Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, esteja conduzindo a Oferta de forma absolutamente imparcial, em função de sua qualidade também de Devedor, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

2.11. As Letras Financeiras e os CRI não estão sujeitos a vencimento antecipado

As Letras Financeiras possuem arcabouço jurídico próprio, o que impede o seu vencimento antecipado de acordo com a legislação vigente. Sendo assim, nem as Letras Financeiras e nem os CRI estão sujeitos a vencimento antecipado na ocorrência de eventos que possam deteriorar a situação de crédito do Devedor ou colocar em risco a emissão da Letra Financeira e dos CRI. Nesse sentido, caso ocorra algum inadimplemento (pecuniário ou não pecuniário) do Devedor, reorganizações societárias, ou ainda falência e/ou recuperação judicial do Devedor, dentre outras hipóteses de vencimento antecipado usualmente utilizadas em operações de securitização de créditos imobiliários, os Investidores serão negativamente impactados, uma vez que serão obrigados a manter o seu investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

2.12. Os Contratos de Locação não estão devidamente averbados nos cartórios de registro geral de imóveis em que o respectivo imóvel está registrado

Na Data de Emissão dos CRI, os Contratos de Locação não se encontram averbados nos cartórios de registro geral de imóveis. Nesta hipótese, caso ocorra a venda de quaisquer um dos imóveis objeto dos Contratos de Locação, o novo adquirente não estará obrigado a respeitar o prazo e condições da referida locação, podendo ainda tal contrato ser rescindido, o que poderá impactar negativamente na comprovação da destinação de recursos pelo devedor dos Créditos Imobiliários.

3. Riscos dos Créditos Imobiliários

3.1. Ausência de garantia e risco de crédito do Devedor

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito do Devedor enquanto único devedor das Letras Financeiras, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento do Devedor poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

3.2. O risco de crédito do Devedor 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, pelo Devedor, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelo Devedor, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelo Devedor 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 pelo Devedor dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e sua capacidade 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.

3.3. Risco de Concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado no Devedor, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ele, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de

forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

3.4. Risco de Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/22, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

3.5. A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados 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 do Devedor e do seu setor de atuação.

Os Investidores Profissionais e 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, o Devedor, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo do Devedor e do seu setor de atuação.

3.6. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Letras Financeiras. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

3.7. Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro das CCI é composto pelas Letras Financeiras. Falhas na constituição ou formalização do Instrumento de Emissão ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Investidores.

3.8. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI DI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa 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 DI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares dos CRI DI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI DI.

3.9. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Artigo 26 da Lei 14.430/22, a totalidade do patrimônio da Emissora 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. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 31 de dezembro de 2021, de R$17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil, noventa e sete reais e vinte e oito centavos), dos quais R$ 12.311.097,28 (doze milhões, trezentos e onze mil reais e noventa e

sete reais e vinte e oito centavos) estão totalmente integralizados, que corresponde à pouco mais de 1% (um por cento). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

3.10. Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

3.11. 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. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes para a emissão dos CRI que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 400.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento serão automaticamente cancelados e a Emissora, o Devedor e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

3.12. Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Emissora ou do Devedor

O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Emissora e do Devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Emissora e do Devedor constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e do Devedor constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora e do Devedor quanto às informações financeiras constantes dos Prospectos poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora e do Devedor quando de sua decisão de investimento.

3.13. Risco de Distribuição Parcial e de Desconsideração do Pedido de Reserva e Intenção de Investimento no caso de condicionamento

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o montante de CRI efetivamente colocado seja mútiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais).

O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto abaixo.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) acima, ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de pedidos de reserva e intenções de investimento previstos no item "Valor Total da Emissão" no Sumário da Oferta deste Prospecto, os respectivos CRI serão cancelados e, automaticamente, os respectivos Pedidos de Reserva e intenções de investimento.

Nessa hipótese, o investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI.

3.14. A Oferta será realizada em até 3 (três) Séries, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez das séries com menor alocação.

O número de séries emitidas e o número de CRI alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado durante o Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI da respectiva Série conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, podendo causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI da respectiva Série com menor demanda poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento da respetiva série.

3.15. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRA

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentarem significantemente seus preços ou não prestarem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora 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.

3.16. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

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

3.17. Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que o Devedor emitiu as Letras Financeiras 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 Letras Financeiras e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Letras Financeiras e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para o Investidor.

3.18. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial 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.

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

Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Letras Financeiras, 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.

3.19. Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante

A Emissora contratará o Custodiante, que será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios do Agronegócio. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os titulares de CRI.

3.20. Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Letras Financeiras 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 Letras Financeiras serão feitos com base no IPCA divulgado do mês imediatamente anterior ao mês de atualização ou na Taxa DI divulgados com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras aplicáveis. Em razão disso, o IPCA ou a Taxa DI utilizado para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI IPCA ou dos CRI DI a ser pago ao respectivo Titular de CRI poderá ser menor do que o IPCA ou a Taxa DI, divulgado nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA ou dos CRI DI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo respectivo Titular de CRI.

3.21. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Letras Financeiras emitidas pelo Devedor, 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 do Devedor, 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 do Devedor.

4. Riscos Relacionados ao Devedor e ao Setor de Atuação do Devedor

4.1. A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e poderão ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais em nas unidades de negócios do Devedor.

Na medida em que a pandemia do COVID-19 afetar adversamente os negócios, liquidez resultados operacionais e condição financeira, ela também terá o efeito de aumentar materialmente muitos dos outros riscos descritos nesta seção "Fatores de risco".

A pandemia da COVID-19 e as medidas governamentais contra ela tiveram e provavelmente continuarão a ter um forte impacto nas condições macroeconômicas e financeiras globais e brasileiras, incluindo a interrupção das cadeias de suprimentos e o fechamento ou paralização das atividades de diversas empresas, levando a perdas de receitas, aumento do desemprego e estagnação e contração econômica.

A pandemia da COVID-19 também resultou em uma volatilidade substancialmente maior nos mercados financeiros brasileiros e internacionais e em indicadores econômicos, incluindo taxas de câmbio, taxas de juros e spreads de crédito. A título de exemplo, como resultado da maior volatilidade, o *circuit breaker* da B3 foi acionado oito vezes no mês de março de 2020 e o valor dos ativos foi impactado negativamente. Quaisquer choques ou movimentos inesperados nesses fatores de mercado podem resultar em perdas financeiras associadas à carteira de negociação ou ativos financeiros do Devedor, que podem deteriorar a condição financeira do Devedor. Além disso, as preocupações do mercado podem se traduzir em restrições de liquidez e acesso reduzido a financiamento nos mercados local e internacional, afetando negativamente os negócios do Devedor.

As medidas adotadas pelas autoridades governamentais em todo o mundo, inclusive no Brasil, para estabilizar os mercados e suportar o crescimento econômico podem não ser suficientes para controlar a alta volatidade ou evitar reduções graves e prolongadas das atividades econômicas. Adicionalmente, as medidas de distanciamento social impostas pelas autoridades governamentais para contenção da pandemia da COVID-19 resultaram na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores com os quais o Devedor negocia ou que o Devedor de outra forma atende. Não há como prever se novos padrões de contágio, aumento da gravidade da doença ou outros fatores relacionados à pandemia, incluindo o acesso ou a eficiência da vacina, podem resultar em novas políticas ou em medidas mais restritivas. Tais políticas e medidas influenciaram o comportamento do mercado consumidor e da população em geral, da demanda de serviços, produtos e de crédito.

Os fracos fundamentos macroeconômicos, aliados à desaceleração do mercado causada pela pandemia de COVID-19, tiveram e provavelmente continuarão a ter um impacto negativo no desempenho de todas as unidades de negócios do Devedor, principalmente na forma de:

- uma redução repentina e significativa no valor de mercado de ativos em que o Devedor detém grandes posições de negociação e investimento, tais como de renda fixa, câmbio, commodities e títulos e valores mobiliários - tanto no Brasil quanto em outros lugares, incluindo a Europa e os Estados Unidos, os quais também sofrem com alto grau de volatilidade;

- uma redução na demanda e nas receitas de serviços de *Investment Banking* do Devedor, como ocorreu nos primeiros estágios da pandemia devido à queda acentuada no número e tamanho de ofertas públicas, de fusões e aquisições (M&A), taxa de consultoria, taxa de subscrição e outros serviços financeiros;

- um aumento relevante dos riscos associados ao mercado de dívidas corporativas, incluindo aqueles resultantes do aumento na inadimplência, nas renegociações de contratos de dívida existentes e em eventuais alegações de força maior, podendo majorar as provisões de perdas, fazendo com que as perdas com empréstimos excedam os valores provisionados, e impactar a proporção de empréstimos em atraso em relação ao total de empréstimos concedidos pelo Devedor, com particular impacto em negócios de empréstimos corporativos;

- restrições de liquidez e acesso reduzido a financiamento nos mercados local e internacional, afetando negativamente os negócios do Devedor;

- aumento do custo e/ou diminuição da eficácia de operações de derivativos de hedge;

Aumentos significativos nas chamadas de margem em contratos de derivativos;

- rebaixamentos de classificação de risco de crédito (*rating*) dos clientes do Devedor, com deterioração de crédito e inadimplência em muitos setores, incluindo relativos aos setores aéreos, hoteleiros e atacadistas, levando os devedores a situações de inadimplemento técnico por quebras de *covenants*;

- reduções no AuM e no AuA, como resultado do menor apetite de clientes para risco, com um impacto correspondente nas taxas que o Devedor pode cobrar de seus clientes, muitas vezes baseadas no valor da carteira, e, desse modo, impactando negativamente o resultado da *asset manager*, *wealth management*, *sales* e *trading*;

- impacto negativo na execução da estratégia do Devedor de *consumer banking* e seguro para consumidores, inclusive por meio de nossa unidade de varejo digital;

- restrições a certas atividades de negócios que possam impactar o Devedor, seus funcionários, fornecedores, clientes, clientes de contrapartes e outros parceiros de negócios, afetando assim nossas operações e a capacidade dos clientes do Devedor de realizar negócios e cumprir suas obrigações com o Devedor; e

- um aumento de investimentos e gastos do Devedor com segurança cibernética, segurança da informação e com medidas de redução dos riscos operacionais como expandindo a infraestrutura de trabalho remoto ou *home office*.

As políticas, procedimentos e métodos de gestão de riscos de mercado, de crédito e operacional do Devedor podem não ser totalmente eficazes para mitigar a exposição aos riscos causados ou potencializados pela atual pandemia. Ainda, a pandemia da COVID-19 aumentou o risco de que os valores recuperáveis de ativos imobilizados, intangíveis e investimentos em participações societárias utilizados nos testes de *impairment* financeiro do Devedor sejam diferentes do valor recuperável real de tais ativos, o que pode afetar adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Os efeitos econômicos da pandemia da COVID-19 aumentaram a demanda de mercado por linhas de crédito, pressionando a liquidez e os índices de capital e alavancagem do Devedor.

A extensão dos impactos da pandemia da COVID-19 nos negócios, na condição financeira, na liquidez e nos resultados do Devedor dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos, imprevisíveis e que dependem de diversos fatores que estão fora do seu controle, incluindo a possibilidade de ondas adicionais de surtos e a intensidade da retração econômica resultante das ações tomadas, ou a serem tomadas, pelas autoridades governamentais e a comunidade científica em resposta à pandemia, inclusive em relação à disponibilidade e eficiência de vacinas e outros tratamentos. Os consumidores afetados pela pandemia da COVID-19 podem continuar demonstrando comportamentos de retração, mesmo após o término da crise, mantendo baixos níveis de gastos discricionários a longo prazo, motivo pelo qual certos setores atendidos pelo Devedor podem demorar mais para se recuperar (particularmente, setores como hoteleiro, aviação civil, shopping centers e atacadistas).

A resposta do presidente Bolsonaro à pandemia foi duramente criticada tanto no Brasil como no exterior, e os efeitos desestabilizadores da pandemia da COVID-19 aumentaram a incerteza política e a estabilidade no Brasil, especialmente após a saída de diversos ministros de grande importância, bem como após as alegações de corrupção contra o presidente Bolsonaro.

Na medida em que a pandemia da COVID-19 afeta adversamente os negócios, resultados operacionais e condições financeiras do Devedor, tal fato também possui o efeito de aumentar muito dos outros riscos indicados nesta seção, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.2. O Devedor pode sofrer perdas significativas em suas atividades de negociação e investimento devido a flutuações do mercado e volatilidade.

O Devedor mantém grandes posições de negociação e investimento em renda fixa, moeda, commodities e no mercado de ações - tanto no Brasil quanto em outros lugares, incluindo a Europa e os Estados Unidos. Na medida em que o Devedor detém posições em quaisquer desses ativos, em qualquer localidade, uma recessão nesses mercados pode resultar em perdas decorrentes do declínio do valor dessas posições. Ao mesmo tempo, na medida em que o Devedor detém posições vendidas em quaisquer desses mercados, uma recuperação nesses mercados pode expor o Devedor a perdas potencialmente ilimitadas enquanto não houver eventual sucesso do Devedor em compensar tais posições através da aquisição de ativos de mercados em ascensão. O Devedor poderá traçar uma estratégia, contemplando em manter posições compradas em um ativo e posições vendidas em outro, a partir do qual pode-se eventualmente obter receitas decorrentes das alterações no valor relativo aos respectivos ativos.

Muitas das estratégias de *hedge* do Devedor são baseadas em negociação de padrões e correlações. Caso o valor relativo dos dois bens sofra mudanças em uma direção ou maneira que não tenha sido antecipada pelo Devedor ou contra a qual o Devedor não buscou proteção, o Devedor pode sofrer perdas nessas posições casadas. Assim, as estratégias de *hedge* podem não ser totalmente eficazes para atenuar a exposição ao risco do Devedor em todos os ambientes de mercado ou contra todos os tipos de riscos, particularmente no contexto de extrema volatilidade do mercado, em decorrência dos impactos que estão sendo causados pela pandemia da COVID-19. Riscos inesperados do mercado podem impactar as estratégias de *hedge* do Devedor no futuro.

Adicionalmente, o Devedor detém posições de negociação e investimentos substanciais que podem ser negativamente afetados pelo nível de volatilidade nos mercados financeiros (ou seja, o grau em que os preços de negociação flutuam ao longo de um determinado período, em um determinado mercado), independentemente dos níveis de mercado.

4.3. O Devedor depende de seus Partners Seniores e a saída de qualquer desses indivíduos pode prejudicar a sua capacidade de executar suas estratégias comerciais e suas políticas de investimento.

O Devedor depende de seus *Partners* Seniores para o desenvolvimento e execução de suas estratégias comerciais e políticas de investimento, inclusive no que se refere à administração e à operação de seus negócios. O sucesso do Devedor depende, significativamente, da continuidade dos serviços dos *Partners* Seniores. O Devedor também conta com a rede de contatos comerciais, o histórico profissional e a reputação destas pessoas.

Qualquer *Partner* Senior do Devedor pode deixar o Devedor para estabelecer ou trabalhar em empresas que sejam competidores do Devedor. Ademais, se qualquer *Partner* Senior se juntar a um atual concorrente ou constituir uma empresa concorrente, alguns dos clientes do Devedor poderão optar por utilizar os serviços desse concorrente. Não há qualquer garantia de que os acordos firmados com esses profissionais, tais como acordos de remuneração ou não concorrência, sejam suficientemente amplos e eficazes para impedi-los de deixar o Devedor e de constituir ou se juntar aos concorrentes do Devedor ou de que os acordos de não concorrência serão aceitos judicialmente caso o Devedor busque o cumprimento de seus respectivos direitos de não concorrência. Para informações adicionais sobre o *Partnership*, veja o item 15.8 do Formulário de Referência do Devedor.

Por exemplo, após a prisão, custódia e suspensão temporária do cargo do ex-Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração do Devedor, André Santos Esteves, em 2015, por alegações de obstrução da Justiça e de organização criminosa, o Devedor enfrentou uma série de desafios operacionais e financeiros significativos e consequentes efeitos adversos. Com o retorno de André Esteves ao Devedor na qualidade de *Senior Partner* após o encerramento de sua prisão domiciliar em abril de 2016, os processos existentes relacionados a ele ou eventuais acusações contra o Sr. André Esteves ou outros membros da administração, fundamentadas ou não, podem causar um efeito material adverso no Devedor, em sua reputação e em seus negócios. Na hipótese de saída ou suspensão dos *Partners Seniores*, o Devedor poderá enfrentar dificuldades em encontrar substitutos adequados, o que pode ter um efeito material adverso sobre o Devedor e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

4.4. A capacidade do Devedor de manter seus profissionais é fundamental para seu sucesso, e sua capacidade de crescer e continuar a competir de forma eficaz pode depender da sua capacidade de atrair novos Partners e profissionais-chave.

Os profissionais do Devedor são o seu ativo mais importante, e o seu sucesso (incluindo sua capacidade de competir de forma eficaz em seus negócios) é extremamente dependente dos esforços de todos os *Partners* (e, de forma mais importante, dos *Partners Seniores*). Consequentemente, o crescimento e sucesso futuro do Devedor dependem em amplo grau da sua capacidade de manter e motivar os seus *Partners* e outros profissionais-chave e de contratar, manter e motivar de forma estratégica novos talentos, incluindo novos *Partners* e outros profissionais-chave. O Devedor pode não ser bem-sucedido em seus esforços em contratar, manter e motivar os profissionais pretendidos, na medida em que o mercado para profissionais qualificados do mercado financeiro é extremamente competitivo.

Por exemplo, o ex-Presidente do Conselho de Administração do Devedor, Marcelo Kalim, que permanece como sócio controlador enquanto a transferência de sua participação societária permanece sujeita a aprovações regulatórias, fundou uma plataforma bancária digital de varejo com outros ex-*Partners* do Devedor. A habilidade do Devedor de atrair, reter e motivar tais indivíduos dependente da habilidade do Devedor de oferecer incentivos e oportunidades atraentes. Os incentivos que o Devedor fornece ou oferece para estas pessoas podem não ser eficazes para atrair, manter e motivar estas pessoas, especialmente em um cenário de queda de performance do Devedor.

4.5. O Devedor pode não ser capaz de identificar, consumar, integrar ou ter sucesso e auferir os benefícios de aquisições passadas e futuras.

Aquisições estratégicas têm sido historicamente parte da estratégia de crescimento do Devedor, e o Devedor possui a intenção de continuar a fazer aquisições estratégicas de empresas ou ativos complementares ao seu *core business*, aos seus países de atuação e à sua cobertura de clientes. O Devedor engajou-se em diversas operações de fusões e aquisições no passado e o Devedor poderá realizar novas aquisições no futuro como parte de sua estratégia de crescimento no setor de serviços financeiros.

O Devedor não pode garantir que será capaz de identificar e garantir oportunidades de aquisição adequadas. Além disso, a sua capacidade de realizar aquisições bem-sucedidas em termos favoráveis pode ser limitada pelo número de alvos de aquisição disponíveis, demandas internas de recursos e, na medida do necessário, a sua capacidade de obter financiamento em termos satisfatórios para aquisições maiores, bem como a sua capacidade de obter as aprovações societárias, regulatórias ou governamentais exigidas.

Além disso, mesmo que seja identificado um objeto de aquisição, terceiros com quem o Devedor possui relações comerciais podem não estar dispostos a celebrar acordos em termos comercialmente aceitáveis em relação a uma transação específica. A aquisição pode também não ser concluída por um longo período de tempo, ou até cancelada, por diversas razões, incluindo a não satisfação das condições precedentes ou a não obtenção das aprovações regulatórias exigidas, assim como condições para aprovação podem ser impostas, que não são passíveis de antecipação.

A negociação e a conclusão de potenciais aquisições, consumadas ou não, podem também potencialmente afetar os atuais negócios do Devedor ou desviar recursos substanciais. Como resultado, os seus negócios, perspectivas de crescimento, resultados de operações e condições financeiras podem ser material e negativamente afetados, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Ademais, as aquisições podem expor o Devedor a obrigações ou contingências desconhecidas incorridas antes da aquisição das empresas adquiridas ou dos respectivos ativos. A diligência realizada para avaliar a situação legal e financeira das empresas a serem adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizatórias recebidas dos vendedores das empresas-alvo ou dos respectivos negócios, podem ser insuficientes para detectar, proteger ou indenizar o Devedor de quaisquer contingências que possam surgir. Quaisquer contingências significativas decorrentes de aquisições podem prejudicar as atividades, resultados e reputação do Devedor. Além disso, o Devedor poderá adquirir empresas que não estão sujeitas a auditoria externa independente, o que pode aumentar os riscos relacionados às aquisições.

A integração bem-sucedida das aquisições do Devedor é importante para alcançar o objetivo de tornar o Devedor um líder global em serviços financeiros. A incapacidade de auferir o benefício de qualquer aquisição pode ser devido a uma série de fatores, incluindo a incapacidade de (i) implementar a cultura nas empresas adquiridas, (ii) integrar as respectivas políticas operacionais e contábeis e procedimentos, bem como como sistemas de informação e operações de *back-office* com as das empresas adquiridas, (iii) agilizar operações de sobreposição e de consolidação de subsidiárias, (iv) manter a administração existente na medida necessária ou realizar a readequação das operações, (v) evitar potenciais perdas ou prejuízos às relações com os clientes existentes das empresas adquiridas ou com os clientes existentes do Devedor, ou (vi) de qualquer outra forma gerar receitas suficientes para compensar os custos e despesas de aquisições.

Além disso, o sucesso de qualquer aquisição será, pelo menos em parte, sujeito a uma série de fatores econômicos e outros que estão além do controle do Devedor. Qualquer combinação dos fatores mencionados acima pode resultar na incapacidade do Devedor de integrar as empresas ou ativos adquiridos ou obter o crescimento ou as sinergias esperadas de uma transação específica. Como resultado, os negócios, resultados operacionais e condições financeiras do Devedor podem ser materialmente e negativamente afetados, prejudicando, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.6. As receitas dos segmentos de Investment Banking, Corporate Lending e Sales and Trading do Devedor poderão sofrer efeitos adversos, na hipótese de condições econômicas ou de mercado adversas.

Condições financeiras ou econômicas desfavoráveis, tanto no Brasil quanto no exterior, podem reduzir a quantidade e o volume das operações nas quais o Devedor atua como coordenador (*underwriting*), fornece consultoria em fusões e aquisições (M&A) e outros serviços. Condições econômicas e de mercado desfavoráveis ou incertas podem ser causadas por: (i) redução no crescimento econômico, nos negócios ou na confiança do investidor ou das empresas; (ii) limitação da disponibilidade ou aumento do custo de crédito e de capital; (iii) aumentos da inflação, taxas de juros, volatilidade da taxa de câmbio, juros moratórios ou do preço de commodities básicas; (iv) eclosões de hostilidades, pandemias ou outra instabilidade geopolítica; (v) escândalos corporativos, políticos ou de outra natureza que reduzam a confiança do investidor nos mercados de capitais; ou (vi) por uma combinação desses ou de outros fatores, como é o caso da extrema perturbação social, financeira, macroeconômica e política causada pela pandemia da COVID-19.

As receitas de *Investment Banking* do Devedor, auferidas através de remuneração pela prestação de serviços de consultoria financeira e comissões pela atuação de coordenador em distribuição de valores mobiliários, são diretamente relacionadas ao número e ao volume das operações nas quais o Devedor participa, podendo ser adversamente afetadas por uma retração contínua do mercado. Especificamente, os resultados operacionais do Devedor podem ser adversamente afetados pela redução significativa da quantidade ou do volume das ofertas coordenadas pelo Devedor.

Historicamente, as taxas de crescimento do PIB afetam o volume de empréstimos no Brasil, já que o crescimento se traduz em um aumento na distribuição de renda e no aumento do consumo. O crescimento significativo no PIB do Brasil de 2008 a 2010 correspondeu a um aumento médio no volume de empréstimos para o setor bancário brasileiro. A partir de 2011, no entanto, o PIB brasileiro estagnou- se, transformando-se em uma prolongada recessão. Em 2014, o PIB brasileiro cresceu apenas 0,5% e registrou perdas no PIB de 3,5% e 3,3% em 2015 e 2016, respectivamente. No primeiro semestre de 2017, o PIB brasileiro não apresentou crescimento em relação ao primeiro semestre de 2016, devido ao agravamento da inflação, a uma série de aumentos de impostos, cortes de gastos e diminuição da confiança do consumidor. O PIB do Brasil cresceu 1,1% no total em 2017, comparado a uma contração de 3,3% em 2016. Em 2018 o PIB brasileiro cresceu 1,1%. O PIB em 2019 cresceu 1,1% comparado a 2018. O PIB brasileiro caiu 3,9% no terceiro trimestre de 2020 comparado com o terceiro trimestre de 2019. Nesse sentido, condições econômicas adversas como desaquecimentos prolongados na economia brasileira, bem como os impactos materiais causados pela pandemia do COVID-19, podem afetar o segmento de negócio de empréstimo, assim como de *Sales and Trading*, afetando de forma negativa o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.7. A contratação do Devedor para a prestação de serviços assessoria em atividades de Investment Banking não implica necessariamente em contratações subsequentes.

Os clientes do Devedor em geral o contratam em caráter não exclusivo, por projeto, em operações de curto prazo, tendo por objeto operações ou projetos específicos relacionados às atividades de *Investment Banking*, ao invés de celebrar contratos exclusivos de longo prazo, tal como em mandatos para alienação da totalidade ou de uma parcela significativa dos negócios de um cliente. Como as contratações e acordos não necessariamente conduzem as futuras contratações, o Devedor precisa buscar constantemente novas contratações, principalmente quando os atuais contratos são concluídos com êxito ou encerrados.

Consequentemente, altos níveis de atividades em qualquer período não são necessariamente indicativos da continuidade dos altos níveis de atividades no período imediatamente seguinte ou em qualquer outro período. Quando uma contratação é encerrada, seja em função do cancelamento da operação por razões de condições de mercado ou por outra causa, o Devedor pode auferir comissões limitadas ou não auferir comissão alguma e pode não ser capaz de recuperar os custos incorridos antes do encerramento, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.8. As áreas de negócio de Asset Management e de Wealth Management podem ser afetadas pela baixa performance dos produtos ofertados.

Baixos retornos de investimento nas áreas de negócios de *Asset Management* e de *Wealth Management* em razão de sua performance abaixo da expectativa (em relação aos competidores ou aos indicadores de performance) pelos fundos ou contas sob a gestão do Devedor ou pelos produtos por ele ofertados ou desenvolvidos (incluindo como resultado dos impactos da pandemia COVID-19), afetam a capacidade do Devedor de manter os ativos existentes

e de atrair novos clientes ou ativos adicionais dos seus atuais clientes. Tal fator pode afetar adversamente as taxas de gestão e de performance recebidas pelo Devedor do seu *Asset Management* e *Wealth Management*.

4.9. A receita auferida pelo Devedor com taxas relativas às áreas de negócio de Asset Management e de Wealth Management pode ser reduzida em razão de eventos capazes de uma retração do mercado ou afetar a reputação do Devedor.

Uma retração do mercado pode levar a uma redução do volume de operações realizadas pelo Devedor para seus clientes e, por conseguinte, reduzir as receitas que recebe de suas operações de *Asset Management* e de *Wealth Management*. Ademais, uma retração do mercado pode aumentar os resgates por parte de clientes que migram ativos para classes de ativos mais tradicionais e sujeita a riscos reduzidos, ou reduzir o valor das carteiras de clientes. A título de exemplo, como resultado dos efeitos da pandemia da COVID-19 e de uma redução do apetite ao risco pelos clientes do Devedor, os clientes realocaram seu portfólio, favorecendo investimentos de maior liquidez e menor risco.

Dessa forma, taxas cobradas decorrentes das atividades de *Asset Management* e de *Wealth Management* poderão ser adversamente impactadas, na medida de um cenário de mercado negativo ou devido a eventos ou publicidade que afetam a reputação do Devedor, uma vez que as taxas da gestão de ativos e fortunas que o Devedor cobra são baseadas em função do valor do portfólio de tais clientes.

4.10. O Devedor está sujeito a riscos de liquidez que podem afetar suas operações e seus resultados.

A manutenção de nível de liquidez adequado é fundamental para os negócios do Devedor, possibilitando que suas obrigações perante clientes e centrais de liquidação (*clearings*) sejam honradas e evitando que escassez de caixa gere dificuldades em honrar seus passivos.

Caso, por qualquer motivo, haja um problema de liquidez e/ou de fluxo de caixa, levando a um desenquadramento ou descasamento entre ativos e passivos, inclusive considerando-se os diferentes prazos de liquidação de operações de clientes, o Devedor poderá não ser capaz de cumprir com suas obrigações financeiras perante clientes e centrais de liquidação (*clearings*) , o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Ainda, os recursos mantidos em contas de liquidação pendentes de clientes são aplicados no mercado em determinadas condições de liquidez. Não é possível garantir que não haverá saques substanciais no futuro, os quais poderão gerar descasamento entre a liquidez dos ativos e os passivos do Devedor. Caso ocorram saques em volumes extraordinários, o Devedor poderá ter dificuldades de obter recursos necessários para honrar tais saques, levando a um inadimplemento com seus respectivos clientes e consequente dano a sua imagem.

Danos à imagem do Devedor e/ou de seus administradores podem gerar perda de confiança dos clientes e desencadear um aumento significativo do volume de saques, o que, possivelmente, colaborará para um descasamento ainda maior entre a liquidez dos ativos e passivos e poderá gerar maior inadimplência do Devedor. Além disso, os impactos econômico-financeiros causados pela pandemia da COVID-19 e a atuação regulatória perante a pandemia podem causar limitações à liquidez e ao capital. A pandemia da COVID-19 e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e provavelmente continuarão a ter efeitos adversos graves nos seus negócios, em sua condição financeira, em sua liquidez e em seus resultados operacionais nas suas unidades de negócio. Na medida em que a pandemia do COVID- 19 afeta adversamente os negócios, os resultados de liquidez das operações do Devedora e a condição financeira do Devedor, ela também terá o efeito de aumentar materialmente outros riscos descritos nesta seção.

O Devedor adotou medidas para preservar a sua liquidez. Caso o cenário macroeconômico desafiador e as condições dos mercados financeiros resultantes da pandemia do COVID- 19 persistam, o Devedor poderá enfrentar possíveis restrições futuras à liquidez e ao capital.

A ocorrência de eventos relacionados ao risco de liquidez pode afetar substancialmente as atividades e os resultados do Devedor, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.11. A incapacidade de obter financiamento ou de vender ativos pode prejudicar a liquidez do Devedor.

O Devedor continua a depender do acesso contínuo a crédito para financiar suas operações diárias. A incapacidade de captar recursos nos mercados de dívida de longo ou de curto prazos ou de contratar operações de recompra ou empréstimos de valores mobiliários pode causar efeito adverso relevante sobre a liquidez do Devedor. O acesso a crédito em valores adequados para prover recursos às atividades do Devedor pode ser prejudicado por fatores que o afetem especificamente ou que afetem o setor de serviços financeiros em geral. Por exemplo, os credores poderiam vir a desenvolver uma percepção negativa das perspectivas financeiras de longo ou de curto prazos do Devedor e restringir o acesso a financiamento pelo Devedor, (i) se este incorrer em grandes prejuízos em decorrência de determinadas operações de renegociação, (ii) se o seu nível de atividade comercial diminuir, (iii) se as autoridades regulatórias tomarem medidas significativas contra o

Devedor ou (iv) se o Devedor identificar que qualquer de seus profissionais se envolveu com atividades não autorizadas, ilegais ou desabonadoras.

A capacidade de tomar empréstimos nos mercados de dívida também pode ser prejudicada por fatores que não são específicos ao Devedor, tais como severas instabilidades dos mercados financeiros (inclusive por conta da pandemia de COVID-19) ou visões negativas sobre as perspectivas dos setores de *Investment Banking*, de valores mobiliários ou da indústria de serviços financeiros de modo geral.

Além disso, o Devedor depende de depósitos interbancários como principal fonte de recursos não garantidos de curto prazo para as suas operações. No terceiro trimestre de 2020, o Devedor possuía R$52.495,2 milhões em depósitos, compostos majoritariamente por depósitos a prazo no valor de R$49.753,7 milhões. A liquidez do Devedor depende em grande parte da capacidade de refinanciar esses empréstimos de forma contínua. Os bancos que detêm depósitos interbancários com o Devedor não têm obrigação de renová-los quando os depósitos em aberto se vencerem. Se o Devedor não conseguir refinanciar esses empréstimos de curto prazo, o Devedor será adversamente afetado, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Caso o Devedor seja incapaz de tomar empréstimos para que consiga honrar com seus vencimentos, o Devedor poderá ter que vender ativos. Em determinados ambientes de mercado, como períodos em que o mercado está incerto ou volátil, a liquidez geral do mercado pode ser reduzida, inclusive como resultado do impacto da pandemia da COVID-19. Em tempos de liquidez reduzida, o Devedor pode ser incapaz de vender alguns de seus ativos, ou poderá ter que vender ativos a preços depreciados, o que poderia afetar adversamente o Devedor. A capacidade do Devedor de vender seus ativos pode ser afetada por outros participantes do mercado que busquem vender ativos similares ao mesmo tempo no mercado, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.12. A redução das classificações de crédito (ratings) do Devedor pode prejudicar sua liquidez e sua competitividade, bem como aumentar seus custos de captação.

Os custos de captação e o acesso ao mercado de capitais de dívida do Devedor dependem de forma significativa de suas classificações de crédito (*ratings*). Essas classificações são atribuídas por agências privadas de classificação de crédito que podem reduzir ou retirar as classificações atribuídas ao Devedor ou, ainda, colocá-las sob observação (*credit watch*) com implicações negativas a qualquer tempo. Os *ratings* são também relevantes para o Devedor quando concorre em certos mercados e quando realiza operações de longo prazo, inclusive de derivativos em mercado de balcão. Uma redução das classificações de crédito do Devedor pode aumentar seus custos de captação de empréstimo e limitar seu acesso aos mercados de capitais. Isto, por sua vez, pode reduzir as receitas e prejudicar a liquidez do Devedor.

Por exemplo, em 2016, as agências de classificação de risco, Moody's Investor Service, Fitch Ratings Inc. e Standard and Poor's rebaixaram alguns dos títulos do Devedor, refletindo a opinião de que o perfil do Devedor havia enfraquecido de forma duradoura após a prisão do ex-presidente do Conselho de Administração e ex-Diretor Presidente do Devedor. Além disso, (i) as agências de classificação de risco previram que os lucros recorrentes diminuiriam como resultado da saída de clientes em certas linhas de negócios, agravada por uma deterioração geral no ambiente operacional; e (ii) as perspectivas negativas dos riscos de execução capturados pelas agências de crédito relacionaram-se à venda de ativos, bem como às preocupações com a estabilização de lucros, financiamento e liquidez.

O Devedor não pode garantir que as agências de classificação de risco não rebaixarão ainda mais suas classificações de crédito e os *ratings* dos títulos do Devedor. Alterações nas circunstâncias, reais ou percebidas, podem resultar em alterações significativas nos *ratings* de crédito, o que, por sua vez, poderia afetar negativamente os ganhos e liquidez do Devedor, e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.13. A capacidade de expansão internacional do Devedor dependerá de sua capacidade de competir com sucesso com instituições financeiras globais.

O Devedor acredita que existem oportunidades atraentes para a expansão seletiva fora do Brasil, como evidenciado pelas aquisições em 2012 de Celfin e da Bolsa y Renta, a abertura de um banco no Chile em dezembro de 2014 e a abertura pelo Devedor de escritórios locais em Bogotá e Medellín, na Colômbia, Cidade do México, no México e em Buenos Aires, na Argentina e Lisboa. Com a finalidade de beneficiar-se de tais oportunidades, o Devedor deve competir, com instituições financeiras e gestores de ativos e de patrimônio com base em importantes mercados estrangeiros, particularmente na América Latina, nos Estados Unidos, na Europa e na Ásia. Algumas dessas instituições são maiores, melhor capitalizadas e com uma presença local mais forte e uma história operacional mais longeva nesses mercados do que o Devedor. O Devedor não pode garantir que a sua estratégia de expansão internacional será bem-sucedida.

4.14. As políticas, procedimentos e métodos de gestão de riscos de mercado, de crédito e operacional do Devedor poderão não ser totalmente eficazes para gerenciar a exposição a riscos não identificados ou não previstos do Devedor.

As técnicas e estratégias de gestão de riscos de mercado e de crédito do Devedor, incluindo o uso da métrica de Value at Risk, ou "VaR", e outras ferramentas de modelagem estatística poderão não ser totalmente eficazes para gerenciar a exposição a risco do Devedor em todos os ambientes de mercado econômico ou contra todos os tipos de risco, inclusive riscos que o Devedor não identificou ou previu. Algumas das ferramentas e métricas qualitativas para gestão de risco do Devedor tomam por base a observação do comportamento histórico do mercado. O Devedor aplica ferramentas estatísticas e outras ferramentas em tais observações para chegar a quantificações de suas exposições a risco.

Essas ferramentas e métricas qualitativas poderão falhar com relação às previsões de exposições a riscos futuros. Essas exposições a risco podem, por exemplo, decorrer de fatores que não foram previstos ou avaliados corretamente nos modelos estatísticos do Devedor. Isto pode impactar a capacidade do Devedor de gerir os riscos a que está exposto. Os prejuízos do Devedor, consequentemente, podem ser significativamente maiores do que indicam as medições históricas. Ademais, a modelagem quantificada do Devedor não leva em conta todos os riscos. A abordagem mais qualitativa para gerenciar tais riscos pode se revelar insuficiente, expondo o Devedor a prejuízos significativos não previstos.

Caso os clientes existentes ou em potencial acreditem que a gestão de risco do Devedor seja inadequada, eles poderão levar seus negócios a concorrentes do Devedor. Isto pode prejudicar tanto a reputação quanto as receitas e os lucros do Devedor. Outros métodos de gestão de risco dependem da avaliação de informações sobre mercados, clientes ou outras questões que estejam disponíveis ao público ou que sejam de outra forma acessíveis ao Devedor. Essas informações poderão não ser, em todos os casos, exatas, completas, atualizadas ou adequadamente avaliadas. Para informações sobre a Política de Gerenciamento de Riscos do Devedor, veja a seção 5 do Formulário de Referência do Devedor.

O risco de crédito poderá ocorrer, em razão de eventos ou circunstâncias difíceis de detectar, tais como fraude, bem como setores econômicos, países e outras regiões específicas que o Devedor acredite que possam apresentar preocupações com relação a crédito. O Devedor também pode deixar de receber informações completas quanto aos riscos de negociação de contrapartes. Ademais, nos casos em que tenha concedido crédito com bens em garantia, o Devedor pode vir a estar sub-garantido, por exemplo, em decorrência de reduções repentinas dos valores de mercado que diminuam o valor do bem objeto da garantia. Para informações adicionais a respeito eventuais impactos relativos à pandemia do COVID-19, ver Fator de Risco "*A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e provavelmente continuarão a ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais em nas unidades de negócios do Devedor*" no item 4.1 acima. Na medida em que a pandemia do COVID-19 afetar adversamente os negócios, liquidez resultados operacionais e condição financeira do Devedor, ela também terá o efeito de aumentar materialmente muitos dos outros riscos descritos nesta seção 4, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.15. Investigações relacionadas a corrupção que estão em andamento no Brasil podem vir a afetar adversamente o Devedor.

Há investigações relacionadas a alegações de corrupção sendo conduzidas pela CVM, pela *Securities Exchange Commission*, pelo *U.S. Department of Justice*, pela Polícia Federal brasileira e por outras autoridades públicas brasileiras responsáveis por investigações de corrupção e cartel. Tais alegações consistentes, dentre outros, de pagamentos ilegais feitos por companhias brasileiras a diretores, administradores e outros funcionários de empresas de economia mista ou funcionários públicos, com o propósito de influenciar decisões comerciais e administrativas.

Uma parte substancial das atividades do Devedor é conduzida no Brasil, e essas investigações podem ter efeitos adversos na economia brasileira e no ambiente geral de negócios no qual o Devedor atua e no sentimento do investidor com relação ao Brasil.

Em 25 de novembro de 2015, o Sr. André Esteves foi detido temporariamente no Brasil, em decorrência de alegadas obstruções à justiça e participação em uma organização criminosa. Em 1º de setembro de 2017, o Ministério Público apresentou suas alegações finais solicitando a absolvição do Sr. Esteves de todas as acusações. Em 12 de julho de 2018, o Sr. Esteves foi absolvido pelo tribunal competente das acusações, e o caso foi oficialmente encerrado em 17 de agosto de 2018.

Outras alegações teriam sido feitas contra o Sr. André Esteves no âmbito de declarações realizadas em investigações em curso, como as operações Lava-Jato, Conclave, Pentiti e Estrela Cadente, a respeito (i) da alegada existência de organização criminosa envolvendo vários políticos e partidos políticos, agentes públicos, empresários e homens de negócios agindo para obter pagamentos indevidos em acordos com entidades governamentais, sendo

esta já encerrada em 5 de dezembro de 2018; (ii) de alegados pagamentos ilícitos relacionados a um investimento do Devedor em ativos adquiridos pelo Devedor da Petrobras, de sua subsidiária Prime Oil & Gas (antiga PetroÁfrica), assim como relacionados à Sete Brasil, empresa constituída para a construção de sondas de perfuração para a Petrobras, as quais foram encerradas em março de 2021; (iii) da alegada corrupção em relação a um acordo de exclusividade celebrado entre Distribuidora e Derivados do Brasil S.A., uma cadeia de postos de gasolina detida por certos sócios do Devedor e pela BR Distribuidora, uma subsidiária da Petrobras; (iv) de alegados pagamentos ilícitos feitos ao Partido dos Trabalhadores, a fim de assegurar um maior relacionamento com o Governo em relação à estruturação financeira da exploração do pré-sal; (v) de alegados pagamentos de propinas para o ex- deputado Eduardo Cunha em troca de seu suporte em medidas provisórias referentes a questões tributárias que seriam supostamente favoráveis ao grupo do qual o Devedor faz parte; e (vi) de seu alegado relacionamento com ministro de Estado e funcionários públicos.

Não podemos prever se qualquer das situações acima ou se novas alegações, incluindo novas investigações resultantes de delações premiadas, envolvendo terceiros ou de qualquer outra forma, poderão resultar em acusações criminais contra o Sr. André Esteves, assim como o impacto, se houver, que qualquer processo ou investigação pode ou não ter na imagem do Devedor.

4.16. O Devedor está sujeito a diversos riscos operacionais inerentes ao seu negócio, incluindo aqueles relacionados ao funcionamento dos seus sistemas operacionais.

Os negócios do Devedor são extremamente dependentes da sua capacidade de processar e monitorar de forma eficiente e exata, diariamente, um grande número de operações, muitas das quais altamente complexas, em diversos mercados e com diversas moedas. Essas operações, bem como os serviços de tecnologia da informação que o Devedor presta aos seus clientes, devem observar com frequência tanto as jurisdições como diretrizes específicas dos clientes, quanto às normas legais, fiscais e regulatórias. A administração de riscos operacional, legal, fiscal e regulatório do Devedor exige, dentre outras coisas, políticas e procedimentos para registrar adequadamente e verificar um grande número de operações e eventos, além disso, estas políticas e procedimentos podem não ser totalmente eficazes.

A capacidade do Devedor de realizar negócios poderá ser afetada de forma adversa, em função de problemas relacionados à infraestrutura dos seus negócios e às localidades em que tais negócios estão localizados. Isto pode incluir a interrupção de serviços elétricos, de comunicação, internet, transporte, sistemas de segurança e de informática ou outros serviços utilizados pelo Devedor ou por terceiros com os quais o Devedor realiza negócios. Se quaisquer desses serviços de infraestrutura não operarem de maneira adequada ou forem desabilitados, o Devedor poderá incorrer em prejuízo financeiro, interrupção dos seus negócios, responsabilidade perante clientes, intervenção regulatória ou danos à sua reputação. Também poderão advir prejuízos em decorrência de pessoal inadequado, processos e sistemas de controle interno equivocados ou falhos, falhas dos sistemas de informação ou de eventos externos que interrompam as operações comerciais normais, tais como atos terroristas, desastres naturais ou sabotagem.

Adicionalmente, a estrutura de seus controles e procedimentos de mitigação de risco operacional pode se revelar inadequada ou ser burlada. As despesas relacionadas à prevenção, tratamento ou mitigação dos eventuais problemas referidos acima podem ser significativas, o que poderá prejudicar o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

As consolidações ocorridas no setor, seja entre participantes do mercado ou entre intermediários financeiros, aumentam o risco de falha operacional uma vez que sistemas complexos incompatíveis precisam ser integrados, geralmente de forma acelerada. Ademais, a interconectividade de múltiplas instituições financeiras com agentes, bolsas de valores e câmaras de compensação centrais aumentam o risco de que uma falha operacional em uma instituição possa causar uma falha operacional em todo o setor, o que pode vir a prejudicar o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Como consequência da pandemia da COVID-19, o Devedor aumentou rapidamente o número de funcionários trabalhando remotamente. Isso pode causar aumentos na indisponibilidade dos sistemas e infraestrutura, interrupção dos serviços de telecomunicações, falhas generalizadas no sistema e maior vulnerabilidade a ataques cibernéticos. Consequentemente, a capacidade do Devedor de conduzir seus negócios pode sofrer um impacto adverso, afetando de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.17. O Devedor pode não ser capaz de concorrer eficientemente em novos segmentos de negócios, em especial em relação à iniciativa do BTG Pactual Digital.

Parte importante da estratégia do Devedor é explorar novas oportunidades no mercado de varejo bancário, alavancadas pelas inovações tecnológicas. Combinado com outras iniciativas, o BTG Pactual Digital integra a plataforma de varejo digital, que, sob liderança unificada e exclusivamente dedicada, engloba: (a) soluções de investimento, crédito e serviços bancários para varejo; (b) crédito e outros serviços bancários para pequenas e médias empresas; (c) distribuição de seguros; (d) investimento no Banco Pan; (e) capacitação em análise de dados e investimentos em conteúdo; (f) BoostLAB, a aceleradora de scale-ups e originadora de negócios; e (g) o

lançamento do BTG Pactual Advisors no contexto da aquisição da Ourinvest, oferecendo uma plataforma digital de investimento, combinada com serviços personalizados de consultoria, por meio de uma rede de agentes financeiros independentes. O Devedor pode não ser capaz de se estabelecer de forma competitiva nesses novos segmentos de negócios. Por exemplo, o mercado de varejo bancário tradicional possui players mais consolidados e com mais experiência nesse segmento.

Ademais, o Devedor pode ter dificuldades para estruturar a operação de forma sustentável, considerando a intensa demanda de inovações tecnológicas, disponibilidade de crédito e necessidade de um mercado de escala. Caso o Devedor não consiga ser competitivo nessas novas oportunidades de mercado e acompanhar as tendências tecnológicas do setor, os investimentos realizados pelo Devedor nesse segmento podem não obter o retorno esperado, ou mesmo obter resultados adversos, impactando negativamente os resultados financeiros do Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.18. O aumento na competitividade do setor bancário em função da implementação do Sistema Financeiro Aberto (Open Banking) poderá dificultar a retenção de clientes e afetar os resultados do Devedor.

O CMN e o Banco Central, promulgaram em 4 de maio de 2020 a Resolução Conjunta nº 1/2020 e a Circular do Banco Central nº 4.015 que implementaram o Sistema Financeiro Aberto ("*Open Banking*") no Brasil, com o objetivo de facilitar o acesso de novos players ao mercado financeiro, bem como incentivar a concorrência entre as instituições financeiras. As alterações trazidas por essas novas regulamentações passaram a exigir a abertura e compartilhamento de informações sobre os serviços das principais instituições financeiras, no Brasil, e a ampliação da portabilidade dos dados e transações dos clientes. Como consequência, as instituições financeiras serão obrigadas a adotar padrões tecnológicos mínimos para implementação e operacionalização de interfaces dedicadas ao compartilhamento de dados e serviços. Assim, dados dos clientes e serviços das instituições financeiras passam a ficar disponíveis para acesso dos participantes do sistema financeiro, desde que o compartilhamento de seus dados seja previamente permitido pelos clientes.

A participação no Sistema Financeiro Aberto é obrigatória para o Devedor, enquanto instituição financeira pertencente à segmentação prudencial do Segmento 1, o que significa que o Devedor será obrigado, de acordo com o cronograma previsto nas normas, a compartilhar dados padronizados relativos aos seus canais de atendimento, produtos e serviços disponíveis para contratação, bem como a disponibilizar informações de cadastro, de representantes e os dados transacionais dos clientes (mediante consentimento destes) relativos aos produtos e serviços oferecidos.

A implementação do *Open Banking* ocorrerá em etapas, a qual iniciou em novembro de 2020 e terminará em outubro de 2021. Caso o Devedor não consiga ser competitivo diante dessas novas condições de mercado ou observar de forma integral e devida os padrões tecnológicos mínimos, incluindo aqueles relativos à segurança cibernética, poderá ter dificuldades na retenção de clientes e seus resultados financeiros poderão ser impactados negativamente, assim como a sua reputação, o que poderá afetar consequentemente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.19. Determinadas atividades do Devedor dependem da atuação de agentes autônomos de investimento, e problemas de relacionamento com tais agentes autônomos de investimento ou a incapacidade de selecionar, reter e capacitar tais agentes autônomos de investimento poderá impactar de forma adversa o Devedor.

Nos termos da Resolução CVM nº 16, de 9 de fevereiro de 2021, os agentes autônomos de investimento são prepostos, representantes do Devedor e sob a responsabilidade deste, contratados para realizar atividades: (i) de prospecção e captação de clientes; (ii) de recepção e registro de ordens e transmissão dessas ordens para os sistemas relevantes de negociação ou de registro cabíveis, na forma da regulamentação em vigor; e (iii) de prestação de informações sobre os produtos oferecidos e sobre os serviços prestados pelo Devedor.

O Devedor é diretamente responsável pelos atos desses agentes autônomos de investimento, perante os clientes por eles atendidos e perante terceiros, como órgão reguladores e autorreguladores. Não se pode garantir que os agentes autônomos de investimento continuarão alinhados com o Devedor, que não haverá desentendimentos comerciais entre eles e o Devedor ou mesmo que não poderão associar-se e/ou concorrer com o Devedor de alguma forma. Qualquer problema de relacionamento comercial com os agentes autônomos de investimento do Devedor poderá resultar em perdas de clientes e financeiras para o Devedor e afetá-lo de forma adversa.

Ainda, em caso de qualquer erro, fraude ou irregularidades cometidas por qualquer desses agentes autônomos de investimento, o Devedor poderá ser diretamente responsabilizado, o que pode causar prejuízos financeiros e dano à imagem do Devedor perante seus clientes, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Outros riscos que merecem destaque são os cíveis e regulatórios relacionados ao atendimento de clientes feito por agentes autônomos de investimentos, tendo em vista que o Devedor poderá ser responsabilizado por atos praticados por seus agentes autônomos de investimentos, o que pode impactar de forma adversa o resultado do Devedor. Em

alguns casos, atos praticados por agentes autônomos de investimentos podem fazer com que o Devedor tenha que suportar indenizações, celebrar termos de compromissos e sofrer penalidades dos órgãos reguladores e autorreguladores.

Adicionalmente, o Devedor está sujeito a discussões judiciais envolvendo o desenvolvimento das suas atividades por meio de agentes autônomos. Para mais informações acerca das referidas discussões, vide item 4.3 do Formulário de Referência do Devedor.

4.20. Riscos legais e regulatórios são inerentes e substanciais aos negócios do Devedor.

O Devedor e suas controladas estão sujeitas a uma extensa regulamentação por parte de órgãos governamentais e autorreguladoras nas jurisdições em que operam, cujas exigências se destinam a assegurar a integridade dos mercados financeiros e proteger os investidores, aumentando os custos de *compliance* dos agentes desses mercados.

Além disso, referida regulamentação está sujeita a constantes mudanças. As normas do governo brasileiro e suas intervenções podem afetar negativamente as operações e rentabilidade do Devedor e de suas controladas. Leis e regulamentos existentes podem sofrer alterações, sua aplicação e interpretação também estão sujeitas a mudanças, e novas leis e regulamentos podem ser adotados.

O Devedor e suas controladas podem ser negativamente afetados por mudanças na regulamentação, inclusive aquelas relacionadas com: (i) exigências mínimas de capital; (ii) exigências para investimentos em capital fixo; (iii) limites e outras restrições de crédito; (iv) exigências contábeis; e (v) intervenção, liquidação e/ou sistemas gerenciais especiais e temporários.

Como consequência da pandemia da COVID-19, o Banco Central e o CMN vêm adotando uma série de medidas visando a mitigar os impactos da COVID-19 no Sistema Financeiro Nacional. Essas medidas visam incentivar as instituições financeiras a manter e conceder crédito, aumentar a liquidez do mercado e preservar o capital das instituições financeiras, inclusive por meio da suspensão da distribuição de dividendos e do aumento de remuneração dos conselheiros e diretores, dentre outros. Dentre as medidas adotadas até o momento, destaca-se a Resolução nº 4.820 do Conselho Monetário Nacional (CMN) que estabeleceu vedações temporárias para (i) o pagamento de juros sobre o capital próprio e dividendos acima do mínimo obrigatório estabelecido no estatuto social ou em lei, quando aplicável; (ii) recompra de ações próprias; (iii) redução do capital social; (iv) aumento da remuneração, fixa ou variável, de membros da administração; e (v) antecipação do pagamento de quaisquer dos itens anteriores. Tais medidas e possíveis medidas futuras que possam ser adotadas, conforme a COVID-19 continue prejudicando o mercado financeiro, poderão limitar as operações do Devedor e sua agilidade para responder a oportunidades de mercado e executar seus planos estratégicos. Para mais informações sobre a medidas adotadas pelo Banco Central em resposta ao COVID-19, veja a seção 17 do Formulário de Referência do Devedor.

A responsabilização legal ou ações regulatórias contra o Devedor pode acarretar danos significativos à sua reputação ou prejudicá-lo de outra forma, o que, por sua vez, pode causar sérios prejuízos às perspectivas comerciais do Devedor. O Devedor enfrenta riscos legais significativos em seus negócios e o volume e o valor dos danos pleiteados em litígios propostos em face de intermediários financeiros estão crescendo. Esses riscos incluem responsabilidade potencial em função de declarações substancialmente falsas ou enganosas prestadas no âmbito das operações com valores mobiliários e outras operações, responsabilidade em potencial pelos "pareceres de regularidade" (*fairness opinions*) e outros tipos de assessoria que o Devedor presta a participantes em outras operações corporativas e disputas em relação a termos e condições de acordos comerciais complexos.

O Devedor também enfrenta a possibilidade das contrapartes em operações comerciais complexas ou de alto risco alegarem que o Devedor deixou de lhes comunicar os riscos, ou que não tinham autorização nem permissão para celebrar essas operações com o Banco ou ainda que suas obrigações perante o Devedor não são exequíveis. O Devedor está cada vez mais exposto a reclamações em função de suas recomendações de investimentos que possam ser consideradas incompatíveis com os objetivos de investimento de um cliente ou em função de negociação não autorizada ou excessiva. Durante uma recessão prolongada, tais tipos de reclamações podem aumentar.

O Devedor pode estar também sujeito a perdas decorrentes de processos judiciais e administrativos, incluindo processos fiscais e perante o Banco Central e a CVM, incluindo multas, penalidades e danos reputacionais, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Ainda, o Devedor possui controladas situadas no exterior, as quais estão sujeitas às legislações e regulamentações locais, que regulam diversos aspectos das operações, incluindo operacionais, de mercado, de contraparte, de risco de mercado, de capital regulatório, entre outros. Quaisquer falhas no cumprimento dessas regras poderão resultar em multas, sanções e penalidades diversas, inclusive na revogação das licenças aplicáveis ou até mesmo a liquidação das empresas. Não temos como garantir que tais leis e regulamentos não serão alterados, resultando em custos adicionais ou até mesmo na limitação das referidas operações.

4.21. O Devedor enfrenta risco de perda em processos judiciais e regulatórios, principalmente processos fiscais e processos administrativos perante o Banco Central e a CVM. Tais processos podem sujeitar o Devedor a julgamentos, multas, penalidades e perdas de reputação.

O Devedor encontra-se sujeito a certas contingências e é parte em processos legais e regulatórios relacionados ao curso normal de seus negócios, inclusive em relação a conflitos de interesse, atividades de empréstimo, estratégias de negociação, relacionamentos com seus funcionários, planos econômicos e outras questões comerciais ou fiscais. O Devedor não pode assegurar o eventual resultado de tais litígios ou eventuais perdas, multas ou penalidades relacionadas a cada litígio. O valor das provisões em relação a tais temas é substancialmente menor que o valor total das demandas judiciais e administrativas existentes, e o Devedor não pode garantir de que a resolução desses temas não excederá significativamente as reservas atualmente acumuladas pelo Devedor. No caso de decisões desfavoráveis ao Devedor, especialmente em processos envolvendo valores relevantes e causas conexas, que alcancem valores substanciais em conjunto ou impeçam a realização de negócios conforme inicialmente planejados, os resultados operacionais e negócios do Devedor poderão ser adversamente afetados.

Adicionalmente, o Devedor não pode garantir que novos processos de quaisquer outras naturezas, judiciais ou administrativos, contra ele, suas subsidiárias e/ou respectivos administradores não venham a surgir, o que poderá resultar em prejuízos financeiros e danos reputacionais, causando um efeito adverso relevante sobre os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais do Devedor, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Além disso, processos movidos em face de administradores exigem que tais administradores dispendam tempo e esforço nesses processos, e decisões desfavoráveis em processos movidos em face de administradores do Devedor podem também vir a afetar a imagem e os negócios do Devedor. Para mais informações sobre processos judiciais e administrativos envolvendo o Devedor, vide itens 4.3, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência do Devedor.

4.22. O Devedor pode não ser capaz de prevenir que seus diretores, empregados ou terceiros atuando em nome do Devedor possam se envolver em situações caracterizadas como corrupção, de lavagem de dinheiro ou outras práticas ilícitas ou inadequadas no Brasil ou em outras jurisdições, o que pode expor o Devedor a sanções administrativas e judiciais, assim como causar um efeito material adverso no Devedor.

O Devedor está sujeito à legislação brasileira de combate à corrupção e à legislação de foco similar dos outros países onde possui filiais e operações, bem como outras leis anticorrupção e regimes regulatórios com escopo transnacional. Essas leis exigem a adoção de procedimentos específicos para mitigar o risco de que qualquer pessoa que atue em nome do Devedor ofereça uma vantagem indevida a um agente público, a fim de obter benefícios de qualquer natureza. Além disso, leis como a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior dos EUA (*U.S. Foreign Corrupt Practices Act*) e a Lei Anticorrupção Brasileira exigem que o Devedor, entre outras coisas, institua políticas e procedimentos destinados a impedir qualquer atividade ilegal ou imprópria relacionada à corrupção envolvendo entidades ou funcionários governamentais, a fim de garantir uma vantagem comercial e exige que mantenhamos livros e registros precisos e um sistema de controles internos para garantir a exatidão dos livros e registros do Devedor e impedir atividades ilegais. O Devedor também é obrigado a cumprir as leis e regulamentações aplicáveis contra lavagem de dinheiro, antiterrorismo e outras leis e regulamentações, nas jurisdições em que opera. Essas leis e regulamentos exigem ao Devedor, dentre outros, adotar e impor políticas e procedimentos de "*Know your Customer*" e relatar transações suspeitas e de alto valor às autoridades regulatórias aplicáveis. Essas leis e regulamentações tornaram-se cada vez mais complexas e detalhadas, exigindo sistemas aprimorados e equipes qualificados de monitoramento e de *compliance*, tornando-se objeto de intensa supervisão regulatória.

Caso as políticas e procedimentos do Devedor destinados a impedir corrupção, lavagem de dinheiro e entre outras práticas ilícitas não sejam capazes de impedir ações voluntárias ou omissivas de seus administradores, funcionários ou terceiros que atuem em nome do Devedor, as agências reguladoras aplicáveis, às quais o Devedor encontra-se sujeito, possuem o poder e autoridade para impor multas e outras penalidades.

O Devedor não pode assegurar que seus processos de governança, de gerenciamento de riscos, de *compliance*, auditoria e controles internos serão capazes de prevenir, detectar ou remediar todos os comportamentos incompatíveis com os requisitos legais aplicáveis ou seus próprios padrões éticos ou de *compliance* e qualquer deficiência ou violação, o que poderá expor o Devedor a sanções, penalidades regulatórias, processos civis ou criminais, reivindicações fiscais, perdas monetárias, erros ou ajustes contábeis, danos à reputação ou outros efeitos adversos. A percepção ou alegações de que o Devedor, seus funcionários, afiliados ou outras pessoas ou entidades associadas tenham se envolvido em qualquer conduta imprópria podem causar danos significativos à sua reputação e outros efeitos adversos.

Foram amplamente divulgados diversos casos envolvendo fraude ou outras condutas ilícitas por parte de empregados do setor de serviços financeiros nos últimos anos, e o Devedor está sujeito a que tais condutas ilícitas possam ser cometidas e prejudiquem os seus negócios. Condutas ilícitas podem ser cometidas no futuro por indivíduos contratados pelo Devedor. Por exemplo, esses riscos podem incluir a vinculação do Devedor a

operações que excedam os limites autorizados ou apresentem riscos inaceitáveis, ou ainda no desconhecimento pelo Devedor de atividades não autorizadas ou malsucedidas, o que, em qualquer dos casos, pode vir a acarretar riscos ou prejuízos desconhecidos e não gerenciados. Esses riscos podem incluir violações dos atuais processos e procedimentos regulatórios, fiscais e administrativos ou procedimentos e processos adicionais relacionados a companhias abertas. Tais condutas ilícitas podem também envolver o uso ou divulgação inadequada de informações privilegiadas, o que poderia resultar em sanções e sérios danos financeiros ou na reputação do Devedor. Qualquer quebra da confiança dos clientes do Devedor em decorrência de uma conduta ilícita de um empregado poderá prejudicar a capacidade do Devedor de atrair e manter clientes. Não é sempre possível impedir a conduta ilícita de um empregado e as precauções que o Devedor adota para identificar e impedir esta atividade poderão não ser eficazes em todos os casos.

As políticas e procedimentos do Devedor destinados a detectar e impedir o uso de sua rede bancária para lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo e atividades relacionadas, bem como suas políticas e procedimentos destinados a impedir suborno e outras práticas corruptas por seus funcionários e agentes, podem não eliminar completamente as instâncias, onde sua rede bancária pode ser usada por outras partes para se envolver em lavagem de dinheiro e outras atividades ilegais ou impróprias, ou não pode impedir seus funcionários e agentes de se envolverem em transações ilícitas. Tais procedimentos e controles podem não ser completamente eficazes na prevenção às contrapartes de usar as relações estabelecidas com o Devedor para o ato de corrupção.

Se o Devedor estiver associado ou até mesmo se for acusado de estar associado ou tornar-se parte em práticas de corrupção, lavagem de dinheiro e outras práticas ilícitas, sua reputação poderá ser prejudicada e/ou ficar sujeita a multas, sanções e/ou cumprimento legal. Qualquer um deles poderia ter um efeito adverso relevante sobre seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas. Na medida em que o Devedor deixar de cumprir integralmente as leis e regulamentações aplicáveis, as agências governamentais aplicáveis às quais o Devedor se reporta têm poder e autoridade para impor multas e outras penalidades, incluindo a revogação de licenças. Além disso, os negócios e reputação do Devedor podem ser prejudicados se os clientes usarem sua rede bancária para lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo ou outros fins ilegais ou impróprios.

Se o Devedor estiver associado ou tornar-se parte, ou for acusado de estar associado ou participando de lavagem de dinheiro, financiamento de terrorismo ou outras práticas ilegais, ou se o Devedor figurar como réu ou investigado em investigações relacionadas à corrupção, sua reputação poderá ser adversamente afetada e/ou o Devedor poderá sofrer multas, sanções e/ou execução legal, qualquer uma das quais poderia ter um efeito adverso relevante sobre seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas.

4.23. Certos dados apresentados no Formulário de Referência não foram preparados em conformidade com o BR GAAP ou IFRS, assim como não são indicativos dos resultados das operações do Devedor e não devem ser considerados isoladamente ou como uma alternativa às demonstrações ou informações financeiras do Devedor.

Além das demonstrações de resultado derivadas das demonstrações financeiras consolidadas do Devedor, foram incluídas no Formulário de Referência informações ajustadas dos resultados não auditadas, incluindo discussões a seu respeito. A classificação das rubricas das informações ajustadas dos resultados não foi auditada ou revisada pelo auditor independente do Devedor e difere materialmente da classificação das rubricas correspondentes nas demonstrações financeiras do Devedor. Como resultado, as informações ajustadas dos resultados não auditadas (i) não foram preparadas em conformidade com o BR GAAP ou IFRS, (ii) não devem ser consideradas como segmentos operacionais separados e autônomos nos termos do IFRS em razão de a administração do Devedor não se basear nelas para tomada de suas decisões, (iii) contêm informações sobre os negócios, operações e resultados das operações que não são diretamente comparáveis com as demais informações financeiras incluídas no Formulário de Referência e (iv) não são indicativas do resultado das operações, não devendo ser consideradas isoladamente ou como uma alternativa às demonstrações financeiras do Devedor.

4.24. A alocação, pelo Devedor, de posições relevantes e concentradas poderá expor o Devedor a prejuízos em grande escala.

O Devedor aloca valores substanciais de capital em seus negócios, tais como em operações de arbitragem, formação de mercado (*market maker*), obrigação de garantia firme de liquidação e de colocação (*underwriting*), empréstimos e outros negócios e atividades principais e poderá continuar a proceder desta forma no futuro. Tais operações frequentemente exigem que o Devedor assuma consideráveis posições nos valores mobiliários determinados emissores de um determinado setor econômico, país ou região. Ademais, a tendência em todos os principais mercados de capitais é no sentido de maiores e mais frequentes alocações de capital em tais atividades. A alocação de posições consideráveis e concentradas em relação a qualquer emissor em particular poderá afetar adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.25. Os valores recuperáveis de ativos imobilizados, intangíveis e investimentos em participações acionárias utilizados nos testes de impairment financeiro do Devedor podem ser diferentes do valor recuperável real de tais ativos, o que pode afetar adversamente o Devedor.

As normas contábeis brasileiras aplicáveis exigem que sejam realizados cálculos do valor de ativos de forma que eles não sejam registrados em montantes maiores do que é realmente recuperável através de seu uso ou venda. Nos casos em que isso ocorre, registra-se uma perda por *impairment* na demonstração de resultado igual à diferença entre os dois valores. Segundo essas regras, deve-se estimar o valor recuperável com base nos preços cotados no mercado, fluxos de caixa descontados ou outras técnicas, o que requer que a administração do Devedor tome decisões subjetivas e adote premissas que julgar adequadas. Se a administração utilizar premissas incorretas e o valor recuperável do ativo for menor do que o anteriormente estimado, as demonstrações financeiras deverão ser ajustadas para reduzir ainda mais o valor contábil do ativo, o que pode afetar adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.26. O Devedor pode ter dificuldade em recuperar o valor garantido de empréstimos inadimplentes, o que pode afetar negativamente o Devedor.

Quando os clientes do Devedor se tornam inadimplentes em empréstimos, o único recurso, depois de esgotar todas as medidas de cobrança extrajudicial, é executar a respectiva garantia. Ao lidar com devedores em situação financeira crítica, a recuperação desses empréstimos também pode estar sujeita a processos de insolvência, nos quais a reivindicação do Devedor pode ser alocada após os demais credores considerados preferenciais, tais como funcionários e autoridades fiscais. Além disso, uma vez que seja obtida uma sentença judicial, a execução da sentença para obter a garantia para venda envolve frequentemente obstáculos adicionais. Considerando os procedimentos aplicáveis em processos judiciais para cobrança de dívidas e a baixa liquidez em certos mercados, o Devedor pode não conseguir executar as garantias, o que pode afetar adversamente a condição financeira e resultados de operações do Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Para informações adicionais a respeito eventuais impactos relativos à pandemia do COVID-19, ver Fator de Risco 4.1 "*A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e provavelmente, no futuro, continuarão a ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais em nas unidades de negócios do Devedor*". Na medida em que a pandemia do COVID-19 afetar adversamente os negócios, liquidez resultados operacionais e condição financeira, ela também terá o efeito de aumentar materialmente muitos dos outros riscos descritos nesta seção "Fatores de risco".

4.27. O Devedor pode experimentar aumento no nível de empréstimos vencidos na medida em que sua carteira de produtos de crédito e derivativos aumenta.

O Devedor pretende continuar a crescer sua carteira de produtos de crédito e derivativos. O crescimento dessa carteira pode reduzir inicialmente a razão de empréstimos vencidos frente ao total de empréstimos até que o crescimento desacelere ou a carteira se torne mais sazonal. Quando a carteira é sazonal, pode-se experimentar um aumento no nível absoluto de empréstimos vencidos. Tal fator pode resultar em aumentos nas provisões de perdas com empréstimos, baixas e na proporção de empréstimos em atraso para o total de empréstimos.

Ademais, os resultados históricos de perdas com empréstimos do Devedor podem não ser um indicativo das futuras perdas com empréstimos do Devedor, o que poderá afetar sua situação financeira de forma negativa e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.28. Caso perdas com empréstimos excedam as provisões de risco de crédito nas atividades bancárias, o Devedor poderá ser adversamente afetado.

A situação financeira e resultados operacionais do Devedor dependem da capacidade de avaliar perdas associadas aos riscos aos quais o Devedor está exposto. O Devedor faz provisões para perdas com operações bancárias de acordo com os parâmetros estabelecidos na Resolução CMN nº 2.682, de 26 de janeiro de 2000 e utiliza estimativas que envolvem muitos fatores, respaldados por informações disponíveis, incluindo eventos recentes de perda ou inadimplência, cenário econômico, situação financeira do Banco e classificação interna de risco do empréstimo.

O cálculo das provisões para perdas com operações de crédito envolve um julgamento significativo por parte da administração, e esses julgamentos podem mudar no futuro, dependendo das informações à medida que se tornarem disponíveis, e as quais poderão diferir de outras instituições financeiras no Brasil ou no exterior.

Se as perdas com empréstimos reais excederem as provisões para as atividades de empréstimos corporativos, o Devedor será adversamente afetado e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários também será negativamente impactada. A capacidade dos tomadores de cumprir suas obrigações dentro do cronograma está diretamente relacionada ao seu desempenho operacional e financeiro.

Uma crise financeira, tal como a crise de 2008, a crise europeia da dívida soberana de 2010 a 2012, o impacto financeiro da pandemia da COVID-19, ou o baixo desempenho econômico resultante da recessão no Brasil, poderá aumentar o número de tomadores inadimplentes.

O risco de inadimplência de contrapartes aumentou ainda mais devido ao impacto financeiro e econômico mundial causado pela pandemia de COVID-19, principalmente porque concedemos empréstimos corporativos a empresas que operam em setores que foram desproporcionalmente impactados pelos efeitos da pandemia de COVID-19, incluindo companhias aéreas. Um aumento no número de tomadores inadimplentes em nossa carteira de crédito pode aumentar as perdas resultantes de tais empréstimos e afetar adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.29. Falha em proteger informações pessoais pode afetar adversamente o Devedor.

O Devedor gerencia e mantém informações pessoais confidenciais de clientes no curso normal de seus negócios. Divulgações não autorizadas ou violações de segurança podem sujeitar o Devedor a ações judiciais e sanções administrativas, bem como a danos que podem afetar materialmente e adversamente seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas. Além disso, os negócios do Devedor estão expostos a riscos de possível descumprimento de políticas, desvios de conduta ou negligência e fraude de funcionários, o que pode resultar em sanções regulatórias e sérios danos à reputação ou danos financeiros.

Além disso, o Devedor pode ser obrigado a relatar eventos relacionados a problemas de segurança da informação (incluindo quaisquer problemas de segurança cibernética), eventos em que as informações do cliente podem estar comprometidas, acesso não autorizado e outras violações de segurança às autoridades reguladoras relevantes. Qualquer interrupção ou desaceleração significativa aos sistemas do Devedor podem causar a perda ou a entrega de informações, incluindo dados relacionados a solicitações de clientes, com atrasos ou erros para clientes, o que poderia reduzir a demanda pelos serviços e produtos e afetar material e adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.30. O Devedor possui capacidade limitada de proteger os direitos de propriedade intelectual.

A proteção da propriedade intelectual do Devedor, incluindo marcas registradas, patentes, direitos autorais, nomes de domínio e segredos comerciais, é relevante para o sucesso do Devedor, principalmente em relação à plataforma BTG Pactual Digital, incluindo o BTG+. O Devedor depende de leis e regulamentações aplicáveis, bem como de uma variedade de procedimentos administrativos para proteção da sua propriedade intelectual.

Ademais, arranjos contratuais e demais medidas que tomamos para proteção da propriedade intelectual podem não impedir terceiros de infringir ou se apropriar indevidamente da propriedade intelectual do Devedor ou de desenvolver de forma independente direitos de propriedade intelectual equivalentes ou superiores. A proteção dos direitos de propriedade intelectual do Devedor possui custo elevado e requer processos demorados que podem não ser bem-sucedidos. Além disso, talvez não seja possível descobrir ou determinar a extensão de qualquer uso não autorizado dos direitos de propriedade intelectual do Devedor. Qualquer falha em proteger ou reforçar os direitos de propriedade intelectual de forma adequada, ou custos significativos incorridos ao fazê-lo, podem prejudicar materialmente o negócio do Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

À medida que o número de produtos na indústria de *software* aumenta e as funcionalidades desses produtos se sobrepõem, o Devedor pode se tornar cada vez mais sujeito a violação de patentes, direitos autorais e marca registrada. Podemos ser obrigados a entrar em litígio para determinar a validade e o alcance das nossas patentes ou outros direitos de propriedade intelectual. O resultado final de qualquer alegação é incerto e, independentemente do resultado, qualquer reclamação, com ou sem mérito, pode demorar muito tempo para ser resolvida, resultar em custos, desviar o tempo, demandar tempo da administração, restringir a venda ou prestação de serviços, atrasar o desenvolvimento dos produtos do Devedor, ou pagamentos de indenizações. Desta forma, violações de patentes, direitos autorais, e marca registrada, incluindo litígios, podem afetar o resultado do Banco e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.31. Falha em proteger adequadamente o Devedor contra os riscos relacionados à segurança cibernética pode afetar material e adversamente o Devedor.

O Devedor pode enfrentar vários riscos de segurança cibernética, incluindo, mas não se limitando, a: penetração dos sistemas e plataformas de tecnologia da informação, incluindo a plataforma BTG Pactual Digital, por terceiros, infiltração de malware (como vírus de computador) nos sistemas do Devedor, contaminação (intencional ou acidental) de nossas redes e sistemas por terceiros com quem o Devedor troca dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou proprietários por pessoas dentro ou fora da organização do Devedor e ataques cibernéticos que causam degradação de sistemas ou indisponibilidade de serviço que podem resultar em perdas de negócios pelo Devedor.

O Devedor pode não ser capaz de proteger com sucesso seus sistemas e plataformas de tecnologia da informação contra tais ameaças. Nos últimos anos, sistemas de computador de empresas e organizações tem sido alvos não apenas de criminosos cibernéticos, mas também de ativistas e Estados. O Devedor tem sido e continua sujeito a uma série de ataques cibernéticos, como negação de serviço, *malware* e *phishing*.

Os ataques cibernéticos podem dar origem à perda de quantidades significativas de dados de clientes e outras informações sensíveis, bem como níveis significativos de ativos líquidos (incluindo dinheiro). Além disso, os ataques cibernéticos podem dar origem à inutilização dos sistemas de tecnologia da informação usados para atender os clientes do Devedor. Como as tentativas de ataques continuam a evoluir em escopo e sofisticação, o Devedor pode incorrer em custos significativos em sua tentativa de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra tais ataques, ou investigar ou corrigir qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou em comunicar ataques cibernéticos aos seus clientes.

Considerando a implantação da plataforma BTG Pactual Digital, caso o Devedor não consiga gerenciar efetivamente o risco de segurança cibernética, por exemplo, deixando de atualizar os seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso poderá prejudicar a reputação do Devedor e afetar negativamente seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas por meio do pagamento de indenizações a clientes, multas regulatórias e multas e/ou pela perda de ativos. Além disso, o Devedor também pode estar sujeito a ataques cibernéticos contra infraestruturas críticas do Brasil. Os sistemas de tecnologia da informação dependem de infraestrutura crítica e qualquer ataque cibernético contra essa infraestrutura crítica pode afetar negativamente a sua capacidade de atender seus clientes. O Devedor tem a capacidade limitada de proteger seus sistemas de tecnologia da informação contra os efeitos adversos desse ataque cibernético. Além disso, como resultado da pandemia do COVID-19, o Devedor aumentou rapidamente o número de funcionários trabalhando remotamente. Tal medida pode causar vulnerabilidades no sistema de TI e resultar em um aumento da possibilidade de sofrer ataques cibernéticos.

Adicionalmente, de acordo com Resolução CMN no 4.658, de 26 de abril de 2018, instituições financeiras devem observar novos requisitos de segurança cibernética e para a contratação de serviços de processamento e armazenamento de dados e de computação em nuvem. O não cumprimento de tais obrigações regulatórias podem causar efeitos adversos ao Devedor e, consequentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.32. O Devedor está sujeito a riscos associados ao não cumprimento das leis de Proteção de Dados (nacionais e internacionais), podendo ser afetado adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, uma lei abrangente de proteção de dados que estabelece os princípios e obrigações gerais que se aplicam a vários setores econômicos e relações contratuais (Lei nº 13.709/2018 - "LGPD").

A LGPD estabelece regras detalhadas para a coleta, uso, processamento e armazenamento de dados pessoais em todos os setores econômicos, independentemente de dados a serem coletados em um ambiente digital ou físico. Em decorrência da promulgação da Medida Provisória nº 959 (Medida Provisória nº 959) ("MP 959") de 29 de abril de 2020, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, exceto para os artigos 52, 53 e 54 da LGPD, que tratam de penalidades administrativas.

Em 26 de agosto de 2020, o Poder Executivo Federal emitiu o Decreto nº 10.474 / 2020, que aprovou a estrutura regulatória e a nomeação de funções da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), que é a entidade responsável por regular e fiscalizar a aplicação da LGPD e demais leis de proteção de dados, bem como impor sanções em caso de descumprimento das normas e obrigações legais. O Decreto nº 10.474 / 2020 entrou em vigor em 6 de novembro de 2020, data da publicação do presidente da ANPD no Diário Oficial da União.

O Devedor poderá incorrer em penalidades devido à violação do LGPD. Caso não consiga se adequar aosprocessos do Devedor e implementar as medidas necessárias ao pleno cumprimento da LGPD, o Devedor poderá, no futuro, estar sujeito a penalidades administrativas da ANPD, conforme previsto em lei, incluindo (i) avisos legais e a adoção de medidas corretivas, (ii) multas de até 2% do faturamento da empresa ou do grupo até o limite de R$ 50,00 milhões por infração, (iii) publicação da infração após a comprovação de sua ocorrência, e (iv) bloqueio e a solicitação para apagar os dados pessoais envolvidos na infração. Em caso de reincidência, poderão ser aplicadas penas mais severas, como a suspensão do funcionamento da base de dados ou o tratamento dos dados pessoais a que se refere a violação por um período máximo de seis meses, podendo ser prorrogado por igual período de tempo, até que o erro que deu origem à violação seja retificado pelo controlador e a proibição total ou parcial de realizar atividades de processamento de dados seja encerrada. Além disso, o Devedor poderá ser responsabilizado por danos materiais, morais, individuais ou coletivos, inclusive causados por terceiros que processam dados pessoais para o Devedor, sendo solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, em razão de não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Caso o Devedor não seja capaz de providenciar as medidas suficientes para proteger os dados pessoais que gerencia e armazena ou para manter a conformidade com a LGPD, o Devedor poderá incorrer em custos materiais que podem

ter um efeito adverso em sua reputação e resultados operacionais e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, em função do tratamento de dados de pessoas localizadas na União Europeia, o Devedor e suas controladas também estão sujeitas às sanções da GDPR (*General Data Protection Regulation ou Regulamento Geral de Proteção de Dados*), que foi aprovada em abril de 2016 e entrou em vigor em maio de 2018, na medida em que o banco e/ou suas controladoras realizem o tratamento de dados pessoais no contexto de atividades de um estabelecimento localizado na União Europeia ou quando ofereçam produtos e serviços direcionados a pessoas naturais localizadas na União Europeia. A GDPR inclui disposições sobre direitos dos titulares de dados pessoais, princípios aplicáveis aos tratamentos de dados pessoais, as bases legais que autorizam o tratamento de dados pessoais em termos exaustivos, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos, as transferências internacionais de dados pessoais, o papel das autoridades de supervisão, dentre outras disposições. O descumprimento das determinações estabelecidas neste Regulamento, pode acarretarem multas que podem chegar a 4% (quatro por cento) da receita anual global da empresa ou 20 (vinte) milhões de euros, o que for maior, além de divulgação do incidente para o mercado e até a suspensão de suas atividades.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pelo Devedor, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas elevadas para o Devedor, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, bem como afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia.

4.33. Restrições legais nos clientes podem reduzir a demanda pelos serviços prestados pelo Devedor.

Novas leis ou regulamentações ou mudanças na aplicação das leis ou regulamentações existentes aplicáveis aos clientes também podem afetar negativamente o Devedor. Por exemplo, as mudanças na aplicação da legislação antitruste poderiam afetar o nível de fusões e aquisições e as mudanças na regulação poderiam restringir as atividades dos clientes e, portanto, os serviços que o Devedor presta a tais clientes. Além disso, certas medidas regulatórias e outras medidas impostas em resposta à pandemia da COVID-19 poderão afetar ainda mais as atividades do Devedor, podendo impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.34. Após a segregação das units negociadas na oferta pública inicial ("IPO") do Devedor, o negócio está mais vulnerável a conflitos de interesse reais, potenciais ou percebidos.

Em fevereiro de 2017, o Devedor e a PPLA Participations Ltd. ("PPLA Participations") permitiram a segregação de *units* publicamente negociadas no âmbito do IPO, que consistiam em ações eBDRs com direitos de voto ou não do Devedor e da PPLA Participations, tendo sido simultaneamente criado dois programas de *units* para permitir a negociação segregada dos valores mobiliários do Devedor e da PPLA Participations. Em 18 de agosto de 2017, a negociação das *units* do IPO foi suspensa, e os títulos e valores mobiliários do Devedor e da PPLA Participations não são mais negociados de forma conjunta. Como resultado de tal mudança, antigos detentores de *units* do IPO, incluindo determinados veículos vinculados ao *Partnership* que atualmente possuem participação tanto na PPLA Participations quanto no Devedor, puderam alterar suas participações acionárias então proporcionais na PPLA Participations ou no Devedor.

Assim, tal fato poderia criar, ou parecer ter criado, conflitos de interesses potenciais quando a administração do Devedor e a administração da PPLA Participations enfrentam decisões que podem ter implicações diferentes para cada uma delas. Além disso, os principais administradores ou funcionários que administravam a PPLA Participations e o Devedor em conjunto podem não ser adequados ou eficazes ao administrar a PPLA Participations de maneira independente. Além disso, o Devedor e a PPLA Participations não podem mais alocar recursos entre si na mesma extensão que no passado, o que pode afetar adversamente as operações do Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.35. O Devedor e sociedades do seu grupo societário envolvem-se rotineiramente em transações com partes relacionadas que podem apresentar conflitos de interesse e tais transações podem não criar valor para o Devedor na mesma medida em que podem criar para suas subsidiárias.

O Devedor é uma parte do Grupo BTG Pactual e, rotineiramente, realiza transações com outras entidades do Grupo BTG Pactual no curso normal dos negócios do Devedor, incluindo financiamentos e contratos comerciais e de serviços. Por exemplo, no curso normal de seus negócios, a PPLA Investments LP ("PPLAI") mantém contas bancárias e investe em determinados produtos financeiros oferecidos pelo Devedor e algumas de suas subsidiárias, inclusive *medium-term notes* (adquiridas no mercado secundário), depósitos à vista e depósitos a prazo. Além disso, a PPLAI celebrou diversos contratos de derivativos financeiros com o Devedor. É provável que o Devedor continue a se envolver em transações com partes relacionadas e, em vista dessa estratégia, não podemos garantir que tais transações não serão processadas em situações de conflito de interesses ou se gerarão valor para o Devedor.

4.36. A incapacidade de implementar com êxito a estratégia relacionada à, ou obter os benefícios esperados da, aquisição do co-controle do Banco Pan podem ter um efeito adverso relevante sobre o Devedor. O Devedor divide o co-controle do Banco Pan com a Caixa Participações S.A. - CAIXAPAR ("CaixaPar"), que pode ter interesses distintos daqueles do Devedor.

Há riscos significativos associados à aquisição de participação representativa do co-controle no Banco Pan, a qual foi concluída em 27 de maio de 2011.

Antes do anúncio da transação, o Banco Pan divulgou uma série de inconsistências contábeis que resultaram em perdas de aproximadamente R$ 4,3 bilhões. O Devedor registrou os resultados operacionais do Banco Pan pelo método da equivalência patrimonial, segundo o qual a sua participação no lucro líquido do Banco Pan ou prejuízos líquidos, deduzidos por ajustes acumulados de prejuízos referentes a períodos anteriores, é reconhecida em seu resultado como equivalência patrimonial.

No passado, o Devedor registrou prejuízos significativos ou lucros mínimos relacionados à retirada do capital do Banco Pan, desta forma não há garantia de que o Banco Pan não gerará perdas líquidas no futuro.

Além disso, como acionista co-controlador do Banco Pan, o Devedor pode ser obrigado, de acordo com a lei brasileira, a fazer contribuições adicionais de capital se certas circunstâncias surgirem em que o Banco Pan é considerado pelo Banco Central como sendo subcapitalizado. O Devedor realizou injeções significativas de capital no Banco Pan desde sua aquisição em 2011. É possível que as iniciativas para melhorar os resultados do Banco Pan possam não atender aos resultados esperados e que novas injeções de capital no Banco Pan sejam necessárias. Qualquer um desses fatores pode ter um efeito adverso sobre o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

O Devedor celebrou um acordo de acionistas com a CaixaPar referente à participação de co-controle no Banco Pan. De acordo com referido acordo de acionistas, determinadas decisões que impactam o negócio do Banco Pan exigem o consentimento da CaixaPar. A CaixaPar pode ter interesses econômicos distintos aos do Devedor e pode atuar de maneira contrária à estratégia ou aos objetivos do Devedor. Caso o Devedor não consiga obter o consentimento da CaixaPar para a aprovar as decisões que entenda adequadas, o Devedor pode não ser capaz de implementar, no todo ou em parte, a estratégia de negócios para o Banco Pan que entende ser a mais adequada para seus interesses. Esse risco é aumentado como resultado do impacto contínuo no mercado econômico-financeiro global e brasileiro, em decorrência da pandemia da COVID-19 e pela instabilidade política no Brasil, incluindo a capacidade dos tomadores de cumprir suas obrigações dentro do cronograma, a qual está diretamente relacionada ao seu desempenho financeiro e operacional. Uma crise econômica como a crise de 2008, a crise européia da dívida soberana de 2010 a 2012, o impacto financeiro da pandemia da COVID-19, ou baixo desempenho econômico, como resultado da recente recessão no Brasil, também pode aumentar o número de tomadores inadimplentes e impactar as condições financeiras e os resultados do Banco PAN.

Adicionalmente, há uma investigação em curso sendo conduzida pela Polícia Federal do Brasil acerca da aquisição de ações de emissão do Banco Pan pela CaixaPar no ano de 2009. O Devedor, por ser o acionista atual do Banco Pan, foi alvo de uma operação de busca e apreensão realizada pela Polícia Federal em 19 de abril de 2017. O Sr. André Esteves, como membro da administração àquela época, também foi sujeito à operação de busca e apreensão.

A Polícia Federal solicitou certos documentos no que diz respeito à aquisição, em 2011, pelo Devedor de participação acionária no Banco Pan, bem como e-mails de alguns funcionários do Devedor envolvidos na referida transação. Todas estas solicitações foram prontamente atendidas. O Devedor não pode prever com segurança a gravidade ou o escopo dos efeitos adversos que tais eventos terão no Devedor.

Ainda, o Devedor é parte em Tomada de Contas instaurada no âmbito do Tribunal de Contas da União (TCU) para apurar a regularidade dos aportes de capital realizados pela CaixaPar no Banco Pan. Nesse sentido, o Devedor pode ter que dedicar um tempo significativo para tratar dos desafios resultantes dessas alegações, e quaisquer investigações ou decisões futuras. Para mais informações acerca do referido processo no TCU, vide item 4.5 do Formulário de Referência do Devedor.

O Devedor pode ter que dedicar um tempo significativo para tratar dos desafios resultantes dessas alegações, e quaisquer investigações ou decisões futuras. O Devedor não pode prever com segurança a gravidade ou o escopo dos efeitos adversos que tais eventos terão no Devedor.

4.37. O Banco Central ou os tribunais brasileiros podem, em determinadas circunstâncias, incluindo uma liquidação ou intervenção no Devedor ou em uma ou mais de suas subsidiárias, tratar o Devedor como um co-devedor da dívida de suas subsidiárias.

De acordo com a legislação brasileira, o Banco Central ou os tribunais brasileiros podem, em determinadas circunstâncias, incluindo liquidação ou intervenção no Devedor ou em uma ou mais de suas subsidiárias, desconsiderar a estrutura acionária de nossas subsidiárias e tratar o Devedor e suas subsidiárias como conjuntamente responsável pelas dívidas das subsidiárias. Nesse caso, os credores de nossas subsidiárias podem

ter reivindicações contra ativos do Devedor que eles não teriam na ausência de tal ação e as reivindicações desses credores podem estar igualmente no direito de pagamento com os credores do Devedor.

4.38. A capacidade do Banco PAN de cobrar os pagamentos devidos a partir de operações de crédito consignado está atrelada às leis e regulamentações, interpretações judiciais e políticas de entidades públicas relacionadas às deduções na folha de pagamento, além de licenças e acordos com empregadores do setor público, do risco de crédito dos empregadores, bem como da manutenção dos empregos dos mutuários.

Parte significativa das receitas do Banco PAN é oriunda das operações de crédito consignado, cujos valores são deduzidos diretamente dos benefícios recebidos por aposentados e pensionistas do INSS (Instituto Nacional do Seguro Social) ou de contracheques dos mutuários, nos casos de servidores públicos. Essas deduções podem ser interrompidas por diversos fatores, tais como exoneração do servidor público, interrupção do benefício pago pelo INSS, falecimento do mutuário, determinação legal, judicial ou administrativa, aplicação de penalidade pelo órgão público conveniado, entre outros, de forma que o Banco PAN não pode garantir a recuperação do crédito nestas circunstâncias.

Além disso, a legislação atual estabelece a prioridade de determinadas deduções, tal como pensão alimentícia, frente às contraprestações de empréstimos consignados deduzidas da folha de pagamento dos servidores e, nestas circunstâncias, o Banco PAN pode não receber a integralidade da parcela da dívida do mutuário. Há também riscos relacionados aos órgãos públicos consignantes e às empresas de tecnologia contratadas pelos órgãos públicos para o processamento das consignações destinadas ao pagamento das parcelas das operações contratadas pelos servidores ou beneficiários do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

Quaisquer eventos que afetem o processamento das consignações, como problemas financeiros do empregador, falhas ou alterações no sistema interno das processadoras, podem ensejar o atraso ou a redução dos valores devidos ao Banco PAN e, por consequência, resultar em perda financeira. Outro risco a que o Banco PAN está sujeito é a ausência de repasse, por parte dos órgãos públicos, dos recursos que foram deduzidos em consignação na folha do servidor ou no benefício pago pelo INSS, assim como eventuais sanções administrativas que podem ser aplicadas por esses órgãos para determinar a suspensão, total ou parcial, dos descontos e repasse dos valores consignados.

A legislação e a regulamentação relacionadas à concessão do crédito consignado estabelecem um limite máximo de comprometimento sobre a receita mensal do tomador, que representa o percentual de sua receita que pode ser deduzido pelas instituições financeiras para fins de pagamento de dívidas decorrentes de crédito consignado. Além disso, o mecanismo de desconto em folha de pagamento é regulado por diversas leis e regulamentos, nas esferas federal, estadual e municipal, que estabelecem, dentre outras coisas, limites de descontos.

O Banco PAN não pode garantir que as leis e regulamentos relativos aos empréstimos consignados não serão alterados ou revogados. Consequentemente, a emissão, alteração, revogação ou nova interpretação de leis ou regulamentos que resulte em uma proibição, restrição ou que possa afetar adversamente a capacidade do Banco PAN de fazer as deduções diretas das folhas de pagamentos dos clientes, pode aumentar o perfil de risco de sua carteira de crédito, podendo causar perdas e levar o Banco PAN a aumentar a taxa de juros sobre seus empréstimos, o que poderia ter um efeito adverso relevante em seus negócios, resultados operacionais e situação financeira. Por fim, qualquer um dos riscos acima pode resultar no aumento da inadimplência da carteira, aumentando as despesas com provisão e outras despesas relacionadas à cobrança de pagamentos devidos, afetando negativamente os negócios e resultados operacionais do Banco PAN.

4.39. O Devedor necessita de prestadores de serviços de tecnologia da informação para realizar determinadas atividades.

As operações e, consequentemente, resultados do Devedor podem ser adversamente impactados caso ocorra qualquer interrupção no fornecimento de serviços de tecnologia da informação, seja em razão de falhas, inclusive aquelas relacionadas à obtenção de consentimento de terceiros ou licenças para a propriedade intelectual utilizadas no equipamento ou *software* que fabricam ou utilizam, ou de descumprimento por parte desses prestadores de serviços de suas obrigações com o Devedor.

Adicionalmente, caso o Devedor não seja capaz de manter ou renovar os contratos com os atuais prestadores de serviços, poderão ocorrer dificuldades na integração dos sistemas aos novos prestadores, o que pode ocasionar problemas operacionais. Adicionalmente, a substituição desses prestadores de serviços pode não ocorrer em tempo hábil ou ocasionar falhas no período de transição, o que também pode impactar as suas operações e, consequentemente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.40. Restrições legais aos clientes do Devedor poderão reduzir a demanda pelos serviços do Devedor.

Novas leis ou regulamentos ou ainda alterações da exequibilidade das leis ou regulamentos existentes que sejam aplicáveis aos clientes do Devedor poderão também prejudicar os negócios do Devedor. Por exemplo, alterações na exequibilidade de leis de defesa da concorrência podem afetar o nível das atividades de M&A e alterações na

regulamentação podem restringir as atividades dos clientes do Devedor e, por conseguinte, os serviços prestados a eles. Ademais, certas medidas regulamentes e outras impostas frente à pandemia da COVID-19 podem afetar negativamente as atividades do Devedor e, consequentemente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.41. O Devedor pode sofrer prejuízos significativos em função de suas exposições de crédito.

O Devedor está exposto ao risco de que terceiros que lhe devem recursos em dinheiro, valores mobiliários ou outros ativos não cumpram suas obrigações. Nesses terceiros, estão incluídas contrapartes de negociação, clientes, agentes de compensação, bolsas de valores, câmaras de compensação e outros intermediários financeiros, bem como os emissores cujos valores mobiliários são detidos pelo Devedor. Essas partes poderão inadimplir suas obrigações perante o Devedor em função de falência, falta de liquidez, falha operacional ou por outras razões. Esse risco pode advir, por exemplo, (i) da manutenção de valores mobiliários de terceiros; (ii) da celebração de contratos de swap ou outros contratos de derivativos nos termos dos quais as contrapartes tenham obrigações de longo prazo de efetuar pagamentos ao Devedor; (iii) da realização de negócios tendo por objeto valores mobiliários, futuros, moeda ou commodities que não sejam liquidados na ocasião exigida em função da falta de entrega pela contraparte ou de falha dos sistemas por parte dos agentes de compensação, bolsas de valores, câmaras de compensação ou demais intermediários financeiros; e (iv) da concessão de crédito a clientes do Devedor por meio de diversas modalidades de empréstimos ou outros acordos.

Ademais, como parte do segmento de sua corretora de valores mobiliários, o Devedor financia as posições dos seus clientes, e poderá ser responsabilizado pelos inadimplementos ou condutas ilícitas de seus clientes. O Devedor também enfrenta pressão dos clientes corporativos que exigem compromissos de crédito com relação às atividades de *Investment Banking* e outras atribuições. Ademais, como a competição no setor de serviços financeiros tem aumentado, o Devedor tem sofrido pressão para assumir riscos de crédito de longo prazo, frente a garantias menos líquidas, precificação mais agressiva e maiores riscos de crédito assumidos.

A capacidade dos tomadores de cumprir suas obrigações tempestivamente está diretamente relacionada ao seu desempenho operacional e financeiro. Uma crise econômica, como a crise financeira mundial em 2008, a crise da dívida soberana europeia em 2010 e 2012, o impacto financeiro da pandemia da COVID-19 ou baixo desempenho econômico em geral, tal como a recente recessão no Brasil, poderá também aumentar o número de tomadores inadimplentes. Um aumento do número de tomadores inadimplentes na carteira de crédito do Devedor poderá aumentar os prejuízos decorrentes dos empréstimos e afetar adversamente o Devedor. O risco de inadimplência de tomadores aumento ainda mais, tendo em vista o impacto econômico-financeiro mundial causado pela COVID-19, principalmente pelo fato de que o Devedor concedeu empréstimos corporativos para empresas que foram impactadas, de forma relevante, pelos efeitos da pandemia da COVID-19, incluindo companhias aéreas.

4.42. Mudanças das taxas juros podem prejudicar o Devedor.

Uma parcela significativa dos negócios do Devedor é conduzida no Brasil, onde o Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil ("COPOM") estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema bancário brasileiro e realiza mudanças nesta taxa como um instrumento de política monetária. A taxa básica de juros é a taxa de juros de referência devida aos detentores de alguns valores mobiliários emitidos pelo governo brasileiro e negociados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"). Nos últimos anos, a taxa básica de juros ("Taxa SELIC") flutuou significativamente, refletindo a volatilidade correspondente ao cenário macroeconômico e ao ambiente inflacionário.

Durante o ano de 2014, como resultado do aumento das perspectivas de inflação e de instabilidade macroeconômica, o COPOM aumentou a Taxa SELIC, atingindo 11,75% a.a em 31 de dezembro de 2014. A continuidade da instabilidade política no Brasil, aliada ao ambiente inflacionário sustentado, continuou refletindo-se na Taxa SELIC. Em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019, a Taxa SELIC foi de 7,0% a.a., 6,50% a.a. e 4,40% a.a., respectivamente. Durante o ano de 2019, a Taxa SELIC reduziu ainda mais, alcançando 4,5% em 31 de dezembro de 2019.

Em fevereiro de 2020, o COPOM reduziu ainda mais a taxa SELIC em 25 bps e 50 bps, com a taxa SELIC alcançando 3.75% a.a em 31 de março de 2020. Em um esforço para reduzir o impacto da pandemia da COVID-19 no âmbito da procura nacional, o COPOM, em maio de 2020, reduziu ainda mais a taxa SELIC em 75 bps para 3,00% a.a, sendo a maior redução desde 2017. Em junho de 2020, o COPOM reduziu ainda mais a taxa SELIC em 75 bps para 2,25% a.a. O COPOM demonstrou que o espaço restante para estímulos monetários e políticos é incerto e deve ser pequeno, e reconheceu que novas informações relativas às condições econômicas são essenciais para determinar os próximos passos.

Uma parcela significativa das receitas, despesas e passivos do Devedor está diretamente atrelada às taxas de juros. Portanto, os resultados operacionais do Devedor são significativamente afetados pela inflação, pelas flutuações das taxas de juros e pelas políticas monetárias governamentais relacionadas.

Além disso, os Estados Unidos da América e outros reguladores internacionais e agências governamentais estão conduzindo investigações em diversas taxas ou índices considerados como "taxas de referência." As ações de tais reguladores e agências podem resultar em alterações na forma como determinadas taxas de referência são determinadas, na sua descontinuação ou no estabelecimento de taxas de referência alternativas. Em particular, a Financial Conduct Authority do Reino Unido (a "FCA") anunciou que, após 2021, deixará de compelir ou obrigar os bancos a apresentarem indicadores para o cálculo da Libor e que a continuação da LIBOR na base atual não pode e não será garantida após 2021 pela FCA. Como resultado, a LIBOR poderá ser descontinuada ou modificada a partir de 2021.

Neste momento, não é possível prever o efeito que estes fatos, quaisquer descontinuidades, modificações ou outras reformas aplicáveis à LIBOR ou a qualquer outra taxa de referência, ou o estabelecimento de taxas de referência alternativas podem ter na LIBOR, em outras taxas de referência ou em títulos de dívida de taxa flutuante e, por sua vez, o impacto de tais mudanças no Devedor.

4.43. O Devedor enfrenta maiores riscos na medida em que novas iniciativas de negócios levam o Devedor a negociar com uma maior variedade de clientes e contrapartes e a se expor a novas classes de ativos e a novos mercados.

Aquisições estratégicas, novas iniciativas de negócios, tais como o BTG Pactual Digital e BTG+, e expansão internacional podem colocar o Devedor em contato, direta ou indiretamente, com pessoas físicas e jurídicas que não estão dentro de sua base tradicional de clientes e contrapartes e nos expõem a novas classes de ativos e novos mercados. Tais atividades podem expor o Devedor a novos e aprimorados riscos, incluindo riscos associados a entidades governamentais, preocupações de reputação decorrentes de lidar com contrapartes menos sofisticadas e investidores ou em relação à maneira pela qual esses ativos estão sendo operados ou mantidos, maior escrutínio regulatório dessas atividades e aumento dos riscos relacionados a crédito, soberanos e operacionais.

4.44. O setor de serviços financeiros é intensamente competitivo.

O setor de serviços financeiros é intensamente competitivo, com participantes relevantes que são tanto instituições locais como escritórios ou unidades das maiores instituições financeiras internacionais. O Devedor compete com base em diversos fatores, inclusive execução de operações, produtos e serviços, inovação, reputação e preço. O Devedor enfrentou uma intensa concorrência de preço em alguns de seus negócios nos últimos anos, tais como comissões de coordenação em ofertas públicas de ações. O Devedor acredita que poderá estar sujeito a novas pressões sobre preços nessas e em outras áreas no futuro, na medida em que muitos de seus concorrentes podem buscar obter participação de mercado por meio da redução de preços. Em razão do risco do aumento da concorrência, não se pode garantir que o Devedor será capaz de executar com sucesso seu objetivo de investimento ou de dar seguimento ao ritmo de crescimento ou lucratividade que vem experimentando historicamente.

Especialmente com relação ao Brasil, Chile, México e a certos outros mercados chave da América Latina, sua atratividade parece estar crescendo e isto provavelmente deverá resultar em maior competitividade. Dependendo do setor, os concorrentes do Devedor poderão ser substancialmente maiores e ter recursos financeiros, técnicos e de marketing consideravelmente superiores aos do Devedor. O Devedor já enfrenta concorrência significativa em todas as suas principais áreas em que opera por parte de outros bancos brasileiros e internacionais de grande porte, tanto públicos como privados. Nos últimos anos, a presença de bancos estrangeiros no Brasil e em certos outros mercados chave da América Latina tem crescido e a concorrência no setor bancário e nos mercados de produtos específicos tem aumentado. O Devedor não pode garantir que será capaz de crescer ou manter a sua participação de mercado.

4.45. Se o Devedor não puder acompanhar o rápido desenvolvimento tecnológico para fornecer novos produtos e serviços inovadores, as suas receitas podem ser impactadas.

As mudanças tecnológicas rápidas, significativas e disruptivas continuam a afetar o setor de serviços financeiros. Dispositivos móveis e plataformas digitais são cada vez mais utilizados para transações financeiras. O Devedor pode perder clientes se não proporcionar uma experiência satisfatória nesses canais. Diferentes dispositivos móveis e plataformas digitais utilizam uma grande variedade de técnicas e configurações, que aumentam os desafios envolvidos na prestação de serviços financeiros por meio eletrônico. Além disso, várias outras empresas com recursos significativos e uma série de startups e *fintechs* inovadoras introduziram produtos e serviços focados em soluções digitais. Recentemente, em resposta a tal cenário, houve a implantação da plataforma BTG Pactual Digital. Contudo, não se pode garantir que o Devedor continuará a satisfazer as expectativas dos clientes no meio digital.

Ainda, o Devedor não pode prever os efeitos das mudanças tecnológicas em seus negócios. Além das suas próprias iniciativas, o Devedor depende, em parte, em terceiros para o desenvolvimento e acesso a novas tecnologias. Novos serviços e tecnologias aplicáveis ao setor de serviços financeiros podem surgir e tornar obsoletas as tecnologias que o Devedor atualmente utiliza em seus produtos e serviços. Desenvolver e incorporar novas tecnologias em seus produtos e serviços podem exigir investimentos substanciais e um tempo considerável e, em última análise, podem não ser bem-sucedidas. Além disso, capacidade do Devedor de adotar novos produtos e serviços e

desenvolver novas tecnologias pode ser inibida por padrões do setor, mudanças em leis e regulamentações, resistência de clientes, direitos de propriedade intelectual de terceiros ou outros fatores. O sucesso do Devedor dependerá, em parte, da sua capacidade de desenvolver e incorporar novas tecnologias, enfrentar os desafios representados pelo mercado em rápida evolução para serviços financeiros prestados por meio eletrônico e de adaptação a mudanças tecnológicas. Se o Devedor não puder fazer de forma oportuna ou rentável, os seus negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.46. O Devedor enfrenta um aumento da concorrência em função da tendência à consolidação.

O volume de concorrentes do Devedor tem crescido nos últimos anos em decorrência de um processo de consolidação substancial das instituições do setor bancário. Ademais, tanto no Brasil quanto em outros países, uma quantidade expressiva de bancos comerciais e outras grandes instituições financeiras estabeleceram ou adquiriram empresas de prestação de serviços de consultoria financeira e corretoras de valores mobiliários ou foram incorporadas ou incorporaram outras instituições financeiras e/ou gestoras de ativos e fortunas.

Essas instituições têm a capacidade de oferecer uma ampla gama de produtos, que variam de empréstimos, depósitos e seguros a serviços de corretagem, gestão de ativos e de fortunas, bem como serviços de banco de investimento, o que pode incrementar sua posição competitiva. Essas empresas também têm capacidade de dar suporte aos serviços de banco de investimento com as receitas de serviços de banco comercial, seguro e outros serviços financeiros em um esforço para ganhar participação de mercado, o que poderia resultar em pressão sobre os preços dos negócios do Devedor, entre outros. Em especial, a capacidade de prestação de serviços financeiros e de consultoria tornou-se uma vantagem importante para alguns dos maiores concorrentes do Devedor. Um aumento das condições de concorrência poderá prejudicar o Devedor, como resultado, entre outros fatores, da dificuldade em aumentar a sua base de clientes e manter adequadamente suas operações, redução das margens de lucro decorrentes de suas atividades e do aumento da competitividade por oportunidades de investimento.

4.47. Inadimplemento de outras instituições financeiras podem prejudicar os mercados financeiros de modo geral, assim como o Devedor.

A solidez de diversas instituições financeiras pode estar intimamente inter-relacionada em razão das relações de crédito, negociação, compensação ou outras relações entre as instituições. Em decorrência deste fato, preocupações sobre o inadimplemento de uma instituição podem ocasionar problemas de liquidez significativos ou prejuízos para, ou inadimplementos de, outras instituições financeiras. Tal fato é ocasionalmente designado como "risco sistêmico" e pode prejudicar os intermediários financeiros, tais como agências de compensação, câmaras de compensação, bancos, corretoras, empresas de valores mobiliários e bolsas de valores, com os quais o Devedor interage diariamente.

4.48. O Devedor está sujeito a revisão pelas autoridades fiscais, e uma interpretação incorreta pelo Devedor das leis e regulamentações tributárias pode implicar um efeito material adverso.

A elaboração das declarações de imposto de renda do Devedor requer o uso de estimativas e interpretações de leis e regulamentos tributários complexos e está sujeita à revisão pelas autoridades fiscais. As regulações tributárias são complexas e sujeitas a diferentes interpretações por parte do contribuinte e das autoridades tributárias governamentais competentes, levando a disputas que, por vezes, estão sujeitas a períodos prolongados de avaliação até que uma resolução final seja alcançada. Ao estabelecer uma provisão para despesas com imposto de renda e devolução de registros, deve-se fazer julgamentos e interpretações sobre a aplicação dessas leis tributárias complexas. Se o julgamento, as estimativas e as premissas que o Devedor utilizar na elaboração de suas declarações fiscais forem subsequentemente consideradas incorretas, poderá haver um efeito adverso relevante. Em algumas jurisdições, as interpretações das autoridades tributárias são imprevisíveis e frequentemente envolvem litígios, o que introduz mais incertezas e riscos quanto à despesa com impostos.

4.49. Alterações nos regimes tributários e fiscais podem afetar de forma adversa o Devedor e os mercados nos quais opera.

O governo brasileiro regularmente promulga reformas aplicáveis aos regimes tributários aos quais o Devedor e seus clientes são sujeitos. Tais reformas incluem mudanças na taxa de impostos aplicáveis e, ocasionalmente, a promulgação de taxas temporárias, cujos rendimentos são destinados para fins governamentais específicos. Os efeitos dessas alterações e quaisquer outras alterações resultantes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e não há garantia de que tais reformas não podem ter um efeito adverso sobre o negócio do Devedor. Além disso, tais mudanças podem gerar incertezas no sistema financeiro, aumentando o custo de empréstimos e contribuindo para o aumento da carteira de crédito.

Alterações na política tributária, incluindo a criação de novos impostos, podem ocorrer com relativa frequência e tais mudanças podem ter um efeito adverso sobre a posição financeira do Devedor ou resultados operacionais. Além disso, o congresso brasileiro pode discutir amplas reformas tributárias no Brasil para melhorar a eficiência da alocação dos recursos econômicos, como proposto pelo poder executivo do Governo Federal brasileiro.

Reformas fiscais no Brasil têm sido discutidas nos últimos anos. Prevê-se que as reformas, se adotadas, envolveriam uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluindo a eventual criação de um imposto sobre o valor agregado de bens e serviços que substituiria vários impostos atualmente em vigor. Além disso, o Devedor não pode prever se as reformas fiscais serão implementadas no futuro. Os efeitos dessas alterações, se promulgadas, e quaisquer outras alterações que possam resultar da promulgação de reformas fiscais adicionais, não podem ser quantificadas.

4.50. A extensa regulamentação dos negócios do Devedor poderá limitar as suas atividades e o afetar de forma negativa.

O setor de serviços financeiros está sujeito à extensa regulamentação, tanto no Brasil como no exterior e, em diversas jurisdições, ao aumento da supervisão por parte das autoridades e legisladores fiscais. O Devedor está sujeito à regulamentação por parte de organizações governamentais e autorreguladoras em todas as jurisdições em que opera. As exigências impostas pelos reguladores se destinam a assegurar a integridade dos mercados financeiros e proteger os clientes e terceiros, não sendo destinadas a proteger especificamente titulares de *units*. Consequentemente, essa regulamentação frequentemente serve para (i) limitar as atividades do Devedor, inclusive por meio de exigências de capital líquido, proteção de clientes e condução de mercado, (ii) aumentar os custos de conformidade e, (iii) na medida em que os regulamentos controlam rigorosamente as atividades das empresas de serviços financeiros, torna mais difícil para o Devedor se distinguir dos concorrentes. O Devedor corre o risco de intervenção significativa por parte de autoridades regulatórias, inclusive atividade de fiscalização e de auditoria, adoção de novas regulamentações mais onerosas ou restritivas e ainda processos judiciais ou administrativos que poderão acarretar sanções substanciais. Dentre outros fatores, o Devedor pode ser multado ou impedido de praticar certas atividades comerciais. Ademais, recentes retrações do mercado levaram a diversas propostas de regulamentação adicional do setor de serviços financeiros. Essas regulamentações podem limitar ainda mais as atividades comerciais do Devedor, aumentando os custos para sua observância e, na medida em que a regulamentação controle estritamente as atividades das empresas de serviços financeiros, o Devedor teria mais dificuldade para se distinguir de seus concorrentes.

O mercado financeiro brasileiro, em especial, está sujeito a extensa e contínua regulação por parte do governo brasileiro, principalmente pelo Banco Central, CVM e por entidades autorreguladoras.

A filial das Ilhas Cayman é uma instituição financeira licenciada e, como tal, está, também, sujeita a leis, regulações, assim como contínuas revisões pelas autoridades das Ilhas Cayman. O Devedor não tem controle algum sobre essas leis e regulamentos, que governam todos os aspectos das suas operações, inclusive regulamentos que impõem:

- requisitos de capital mínimo;
- procedimentos internos para avaliação da adequação de capital;
- requisitos de depósito e/ou reservas compulsórias;
- requisitos de investimentos em ativos de renda fixa;
- limites de empréstimo e outras restrições de crédito, inclusive alocações compulsórias;
- limites e outras restrições em notas de prestação de serviços ou outros temas;
- requisitos quanto à lavagem de dinheiro, manutenção de registros e questões éticas;
- limites das taxas de juros cobradas por instituições financeiras ou do período para capitalização de juros;
- requisitos contábeis e estatísticos;
- requisitos e restrições para determinadas transações;
- limites de exposição ao risco;
- controles de preço e de salário;
- política e regulamentação fiscal; e
- outros requisitos ou limitações impostas, incluindo medidas prudenciais preventivas.

O Banco Central deve aprovar certos atos relativos às instituições financeiras brasileiras. Além disso, certas controladas do Devedor estão sujeitas às legislações federais e estaduais norte- americanas, do Reino Unido e das Ilhas Cayman, que impõem, dentre outros, padrões mínimos para diferentes áreas de negócio, incluindo operacionais, de mercado, contrapartes e outras avaliações de risco, requisitos regulatórios de capital, exigências

de condução de negócios e sistemas internos e controles referentes a abusos de mercado e informações privilegiadas, dentre outros.

As operações do Devedor no Chile, Colômbia, Peru, no México e na Argentina estão sujeitas a requisitos regulatórios de capital determinados pelas leis de tais países e seus órgãos reguladores, respectivamente, calculada com base no próprio capital, de modo individual, das empresas do Devedor nestes países.

A falha no cumprimento desses padrões poderá resultar na aplicação de multas ou outras sanções, incluindo a suspensão ou a revogações das licenças dessas controladas ou a liquidação dessas controladas, o que poderá gerar prejuízos ao Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.51. Alterações na regulamentação de atividades realizadas por bancos brasileiros e suas filiais estrangeiras podem afetar adversamente o Devedor.

Os bancos brasileiros e suas filiais estrangeiras estão sujeitos a uma abrangente regulamentação brasileira e estrangeiras, conforme o caso, a qual é continuamente atualizada pelo governo brasileiro e governo estrangeiro, conforme o caso. A regulamentação bancária é regularmente editada pelo governo e seu respectivo órgão regulador como forma de controlar a disponibilidade de crédito e reduzir a demanda crescente no mercado. Alguns desses controles são em sua essência provisórios e podem mudar de acordo com a política de crédito adotada pelo governo brasileiro ou pelo governo estrangeiro, conforme o caso, assim como de acordo com políticas dos órgãos reguladores. O Devedor não possui qualquer controle sobre tais regulamentações governamentais, as quais determinam diversos aspectos de suas atividades, incluindo a imposição de:

- exigências de capital mínimo;
- exigências de reservas compulsórias;
- limitações de empréstimo e outras restrições de crédito; e
- exigências contábeis e estatísticas.

A estrutura regulatória aplicável aos bancos brasileiros e às suas filiais no exterior está em constante modificação. As leis e regulamentos existentes podem ser alterados, a forma como tais leis e regulamentos são interpretados ou aplicados pode mudar e novas leis e regulamentos podem ser adotados. Tais mudanças podem afetar adversamente o Devedor, incluindo sua filial nas Ilhas Cayman e, consequentemente, a capacidade de pagamento do Devedor dos Créditos Imobiliários.

4.52. Alterações na regulamentação referente a reservas de capital e depósitos compulsórios podem afetar adversamente o Devedor.

O Banco Central tem periodicamente alterado o valor das reservas que as instituições financeiras brasileiras devem manter junto ao Banco Central. Por exemplo, em setembro de 2008, o Banco Central revogou e modificou diversas exigências de depósitos compulsórios, com o objetivo de diminuir o impacto da crise global do mercado financeiro e, considerando a gradual recuperação do mercado global, o Banco Central vem aumentando e restabelecendo exigências de depósitos compulsórios. O Banco Central pode aumentar tais exigências de reservas e depósitos compulsórios no futuro ou estabelecer novas exigências de reservas e depósitos compulsórios.

O Devedor pode sofrer um impacto adverso relevante em decorrência de tais mudanças, uma vez que os valores retidos a título de reservas e depósitos compulsórios geralmente não são remunerados às mesmas taxas que remuneram os seus outros investimentos e depósitos, em razão de:

- parte dos depósitos compulsórios do Devedor não rende juros;
- o Devedor ser obrigado a manter parte de seus depósitos compulsórios investidos em valores mobiliários emitidos pelo governo brasileiro, os quais podem render taxas de juros inferiores; e
- o Devedor ter de destinar parte dos depósitos compulsórios para financiar tanto um programa federal de moradia, transações de microcrédito quanto o setor rural.

As exigências de reserva foram utilizadas pelo Banco Central para o controle de liquidez, como parte da política monetária no passado, e o Devedor não tem controle sobre tais determinações. Qualquer aumento das exigências de depósitos compulsórios pode reduzir a capacidade de obter recursos e realizar investimentos e, como resultado, pode afetar adversamente as atividades do Devedor.

4.53. Requisitos de adequação de capital mínimo impostos ao Devedor em decorrência da implementação do Acordo da Basiléia III podem ter impacto negativo em seus resultados e condições financeiras.

Em 12 de setembro de 2010, o Grupo de Presidentes de Bancos Centrais e Chefes de Supervisão, órgão de controle do Comitê da Basileia de Supervisão Bancária, anunciou um substancial fortalecimento das exigências de capital então existentes, além de ratificar acordos anteriores, lançando as estruturas de um pacote de reformas referentes a capital e liquidez, o Acordo de Basiléia III, o qual foi homologado na reunião de cúpula do G-20 em Seul, em novembro de 2010. As recomendações do "Acordo Basileia III" visam melhorar a capacidade das instituições financeiras de resistir a choques nos setores financeiros ou de outros setores da economia, manter a estabilidade financeira geral e promover o crescimento econômico sustentável. O pacote de reformas do Comitê de Basileia aumentará os requisitos mínimos de capital e poderá exigir que os bancos mantenham um *buffer* de conservação de capital e um *buffer* anticíclico para resistir a períodos de estresse e para controlar o risco sistêmico.

Em março de 2013, o CMN e o Banco Central emitiram um novo marco regulatório para a implementação do Acordo de Basileia III no Brasil. Assim, a resolução CMN 4.192 estabeleceu novas regras para o cálculo do capital regulatório (patrimônio de referência) ("PR"), cujos requisitos estão sendo gradualmente implementados pelo Banco Central desde 2013, cujo processo ainda está em andamento. Entre outras coisas, tal resolução determinou, entre outros, que as instituições financeiras brasileiras devem cumprir com os novos requisitos mínimos de capital.

Adicionalmente, a partir de 1º de janeiro de 2016, as instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central tornaram-se obrigadas a apresentar o seu Adicional de Capital Principal ("ACP"), de acordo com a Resolução CMN n.º 4.193, que é uma taxa adicional de Capital Principal. O ACP é calculado aplicando-se determinadas taxas percentuais decorrentes dos Ativos Ponderados pelo Risco ("RWA"). De acordo com a Resolução CMN n.º 4.193, o cálculo do ACP corresponde à soma dos seguintes fatores: Adicional de Conservação de Capital Principal + Adicional Contracíclico de Capital Principal + com relação a determinadas instituições financeiras, adicional de Importância Sistêmica de Capital Principal. O descumprimento dos limites do Adicional de Capital Principal, desde que a insuficiência dos ACP seja verificada, restringe: (i) o pagamento de remuneração variável aos diretores e administradores da respectiva instituição financeira; (ii) o pagamento de dividendos e juros sobre o capital próprio; (iii) o pagamento do excedente líquido e a remuneração anual aos acionistas de cooperativas de crédito; (iv) a recompra de ações, em qualquer valor; e (v) eventuais reduções de capital.

Em razão da pandemia do COVID-19, o Banco Central editou diversas medidas, dentre elas a Resolução CMN nº 4.783/20 que modificou algumas das exigências de capital aplicáveis às instituições financeiras, a fim de aumentar a capacidade dos bancos de renegociarem operações de crédito e manter o fluxo de participação em novas operações. Para mais informações sobre as medidas adotas pela Banco Central, veja o item 7.5 do Formulário de Referência do Devedor.

O Devedor pode ser incapaz de cumprir os requisitos de adequação de capital mínimo impostos pelo Banco Central, em razão de alteração nas regras relativas à adequação de capital ou alteração na performance da economia brasileira como um todo. O Devedor pode ser compelido a limitar as suas operações de crédito, realizar a alienação de ativos e/ou adotar outras medidas que podem afetar de modo adverso o Devedor.

4.54. Limites aplicáveis às taxas de juros praticadas em empréstimos bancários podem produzir efeitos adversos ao Devedor.

A Constituição Federal do Brasil estabelecia um teto de 12% às taxas de juros praticadas em empréstimos tomados junto a instituições financeiras. Em 2003, a Emenda Constitucional nº 40 extinguiu essa limitação. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (o "Código Civil") e o Decreto nº 22.626, de 7 de abril de 1933, conforme alterado (conhecido como Lei da Usura) determinam um teto para essas taxas de juros. A Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, que regulamenta o Sistema Financeiro Nacional, conjuntamente com certas decisões judiciais, excluíram as instituições financeiras da aplicabilidade dessa limitação. Mudanças na interpretação de tribunais brasileiros ou novas legislações e regulamentos impondo tetos ou limitando as taxas de juros praticadas em empréstimos bancários podem ter impacto negativo nas atividades, condição financeira e no resultado de operações do Devedor e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.55. O Devedor está exposto a certos riscos que são específicos de mercados emergentes e demais mercados.

Ao conduzir seus negócios no Brasil, bem como em outros mercados emergentes, o Devedor está sujeito a riscos políticos, econômicos, legais, operacionais e outros que são inerentes à operação nesses países. Esses riscos variam de dificuldades na liquidação de operações em mercados emergentes a uma eventual estatização, desapropriação, controles de preço e demais medidas governamentais restritivas. O Devedor também enfrenta o risco de que eventuais controles cambiais ou restrições similares impostas por autoridades governamentais estrangeiras possam restringir sua capacidade de converter moeda local recebida ou detida pelo Devedor nesses países em Dólares ou outras moedas, ou ainda na sua capacidade de remeter tais Dólares ou outras moedas para fora desses países.

Além disso, o Devedor está sujeito a outros riscos relativos às instabilidades políticas e econômicas de outros mercados emergentes na região. Exemplos recentes de eventos atuais na América Latina que podem, direta ou

indiretamente, impactar o Devedor são: (i) a instabilidade política em curso no Chile decorrente de instabilidade social, resultando em protestos, motins e apelos para a reforma constitucional, aprovada por mais de 78% dos chilenos que votaram em um referendo realizado em outubro de 2020, com os correspondentes efeitos negativos na economia chilena, na confiança dos investidores e nas operações do BTG Pactual no Chile especificamente, (ii) a crise política no Peru, resultando na dissolução do congresso peruano pelo presidente Martín Vizcarra em setembro de 2019 e na emissão de um decreto presidencial em outubro de 2019 pedindo novas eleições legislativas em janeiro de 2020 e a recente destituição do presidente Martín Vizcarra em julgamento de impeachment por alegações de suborno, e (iii) a crise econômica na Argentina, aprofundada pela pandemia da COVID- 19, a imposição de controles de capital, e um clima geral de instabilidade política ocorridas antes e após a eleição de Alberto Fernández, como Presidente, e a ex-presidente Cristina Fernández de Kirchner, como vice-presidente, mesmo após a restruturação de dívida no valor de US$ 65 bilhões com credores privados no início de agosto de 2020, enquanto o resultado das negociações de dívidas permanece incerto com o Fundo Monetário Internacional. Como resultado do crescente volume de negócios no Chile, estamos particularmente expostos e sujeitos aos riscos relacionados a esse país.

Os bancos que atuam em países considerados mercados emergentes, incluindo o Brasil, podem ser particularmente suscetíveis a interrupções e reduções na disponibilidade de crédito ou aumentos nos custos de financiamento resultantes da pandemia da COVID-19, que podem ter um impacto material adverso em nossas operações. Em particular, a disponibilidade de crédito para instituições financeiras que atuam em mercados emergentes é significativamente influenciada por uma aversão ao risco global. A recente pandemia da COVID-19 pode resultar na diminuição do interesse dos investidores em ativos do Brasil e de outros países emergentes em que o Devedor atua, fato que pode afetar adversamente o preço de mercado de seus títulos e, possivelmente, tornando mais difícil o acesso ao mercado de capitais e, consequentemente, dificultando o financiamento de operações futuras do Devedor.

4.56. A deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, particularmente nos Estados Unidos, China e em mercados emergentes, pode afetar adversamente a economia brasileira, os negócios e o preço de mercado das unidades do Devedor.

O mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é influenciado, em diversos graus, por fatores econômicos e condições de mercado na América Latina e em outros países, incluindo os Estados Unidos, a China e outros mercados emergentes. A crise financeira nos Estados Unidos que emergiu durante o terceiro trimestre de 2008 causou uma recessão econômica global. Mudanças nos preços das ações de emissão de companhias abertas, contração de crédito, deflação, desacelerações econômicas globais, taxas de câmbio flutuantes e inflação podem afetar adversamente, direta ou indiretamente, a economia e os mercados de capitais brasileiros. Crises nos Estados Unidos, China ou em mercados emergentes podem reduzir a demanda dos investidores por valores mobiliários de empresas brasileiras.

Além disso, a economia brasileira é afetada pelas condições do mercado internacional e econômicas em geral, especialmente pelas condições econômicas dos EUA, como a recente tensão política entre os Estados Unidos e o Irã e a nova pandemia do COVID-19, que acrescentou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Dada a falta de definição em relação ao escopo e época do contágio do COVID- 19, bem como a imposição (ou relaxamento periódico) de medidas de proteção por governos em diversas regiões geográficas, um surto e efeitos causados em uma jurisdição podem causar impacto negativo em todo o mundo financeiro apesar da contenção relativa em outras jurisdições. Esses desdobramentos, bem como possíveis crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou de qualquer outro acontecimento ainda imprevisto, podem afetar adversamente o Devedor. Além disso, os preços das *units* negociadas na B3 são, por exemplo, altamente afetados por flutuações na taxa de câmbio do dólar dos EUA e pelo desempenho das principais bolsas de valores dos EUA. Qualquer aumento na taxa de juros em outros países, especialmente nos Estados Unidos, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores em investir no mercado de capitais brasileiro.

4.57. O U.S. Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act (Projeto de Lei para Reforma de Wall Street e Proteção ao Consumidor) pode sujeitar a corretora de títulos e valores mobiliários do Devedor nos Estados Unidos a substancial regulamentação adicional. O Devedor não pode prever os efeitos desta regulamentação adicional nos seus negócios.

Desde a promulgação em 2010 do *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act* ("*Dodd-Frank Act*"), o *Dodd-Frank Act* resultou em uma regulamentação que instituiu um amplo leque de reformas, impactando os mercados financeiros norte-americanos e cobrindo uma ampla gama de participantes do mercado, incluindo corretores e consultores de investimento. Particularmente, o Dodd- Frank Act afeta a corretora de títulos e valores mobiliários do Devedor nos Estados Unidos na medida em que impõe exigências adicionais de divulgação, incluindo informações com relação às posições, uso de alavancagem e risco de exposição de crédito e contraparte. O *Dodd-Frank Act* também institui o *Financial Stability Oversight Council* (Conselho de Fiscalização da Estabilidade Financeira) ("Conselho"), que é responsável pela supervisão e mitigação de "riscos sistêmicos" no setor financeiro. Como parte de suas competências, o Conselho tem a autoridade de sujeitar determinadas

sociedades do setor financeiro a uma regulamentação adicional, que poderia limitar o nível de exposição de risco assumida por estas sociedades.

Em dezembro de 2014, o Conselho iniciou uma consulta pública sobre os riscos de certos aspectos que o setor de gestão e administração de ativos (*asset management*) ao sistema financeiro norte-americano. A sujeição do Devedor a regulações adicionais poderia vir a resultar no acréscimo da regulação dos negócios do Devedor, incluindo padrões mais elevados de capital, alavancagem, liquidez, administração de risco, relatar exposições de crédito e concentração de limites, restrições em aquisições e sujeição aos testes de estresse anuais do *Federal Reserve* (*annual stress tests*).

Além disso, o *Dodd-Frank Act* concede à SEC discricionariedade para adotar regras relativas aos padrões de conduta que uma corretora emprega ao fornecer consultoria de investimento a clientes de varejo.

Em junho de 2019, a SEC adotou uma regra que exige que as corretoras atuem no melhor interesse de seus clientes. A SEC também adotou uma regra que exige que as corretoras forneçam materiais de divulgação padronizados e curtos, destacando os serviços oferecidos, os padrões de conduta aplicáveis, taxas e custos, as diferenças entre os serviços de corretagem e consultoria e quaisquer conflitos de interesse.

4.58. O descumprimento de, ou mudanças nos, requerimentos de nível de capital podem afetar adversamente os negócios do Devedor.

A SEC, FINRA e diversas outras agências reguladoras possuem regras restritivas com relação à manutenção de específicos níveis de capital por corretoras de títulos de valores mobiliários registradas pela SEC. A corretora norte-americana do Devedor é obrigada a cumprir com exigências de capital líquido. Caso não consiga cumprir com estas exigências, a SEC pode suspender ou revogar seu registro ou o FINRA pode excluí-la de sua associação, o que pode, ao final, resultar em sua liquidação. A SEC e o FINRA também podem impor restrições, multas e outras penalidades. Se as regras de capital líquido forem alteradas ou ampliadas, ou se houver questionamentos não usuais e insuperáveis com relação ao capital líquido, as operações do Devedor que exigem capital poderiam ser limitadas. Perdas operacionais significativas ou questionamentos acerca do capital líquido do Devedor poderiam afetar adversamente a capacidade do Devedor de manter adequadamente seus negócios de corretora nos Estados Unidos.

4.59. O Devedor pode incorrer em perdas financeiras e reputacionais por conta de relacionamento com acionistas e/ou clientes assistidos por operações de crédito/financiamento/investimento, cujas atividades possam vir a gerar impactos socioambientais negativos, afetando os negócios, o resultado e a reputação do Devedor.

O Devedor possui uma base de clientes diversificada que podem ter suas atividades econômicas expostas aos fatores ambientais, sociais e climáticos. Eventuais manifestações destes fatores ambientais, sociais e climáticos nas atividades econômicas dos acionistas e clientes do Devedor podem acontecer nas mais variadas formas e em diferentes graus de intensidade nas dimensões econômica, social e ambiental, impondo-lhes perdas financeiras e/ou reputacionais que podem afetar o relacionamento com o Devedor, impactando adversamente os negócios, o resultado e a reputação do Devedor.

4.60. O Devedor é vulnerável às perturbações e volatilidade dos mercados financeiros globais, bem como a medidas governamentais destinadas a aliviar os efeitos de tais crises financeiras.

As operações do Devedor acarretam a sua interação com um grupo diversificado de contrapartes, clientes e outras entidades localizadas em várias jurisdições. Assim, como participante da economia global, o Devedor é suscetível a interrupções e desafios decorrentes de rupturas e instabilidade nos mercados financeiros globais. As condições econômicas e mercadológicas de outros países, incluindo os Estados Unidos, países da União Européia e de mercados emergentes, podem afetar a disponibilidade de crédito e o volume de investimentos estrangeiros no Brasil e nos países em que o Devedor faz negócios, em diferentes níveis. A nova pandemia da COVID-19 criou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Tendo em vista a ausência de definição quando à extensão e o tempo de contágio da COVID-19, bem como a imposição (ou relaxamento) de medidas protetivas pelos governos de diversas jurisdições, um eventual surto em certa jurisdição poderá causar um impacto negativo em todo o mundo, independentemente da contenção dos riscos nas demais jurisdições.

Outro exemplo é a crise de crédito e liquidez de 2008, em que várias instituições financeiras relevantes, incluindo alguns dos maiores bancos comerciais globais, bancos de investimento, credores hipotecários, garantidores de hipotecas e seguradoras, enfrentaram dificuldades significativas. Em particular, os bancos, em muitos mercados, incluindo o Brasil, enfrentaram uma liquidez reduzida ou uma completa ausência de liquidez, rápida deterioração de ativos financeiros em seus balanços e reduções resultantes em seus índices de capital que restringiram severamente sua capacidade de desenvolvimento em mais atividades de empréstimo.

Além disso, o Reino Unido deixou de ser membro da União Europeia em 31 de janeiro de 2020 e do mercado único e da união aduaneira da União Europeia em 31 de dezembro de 2020 (juntos, comumente chamados de

"*Brexit*"). Apesar da entrada do Reino Unido e da União Europeia em um acordo comercial em 31 de dezembro de 2020, os efeitos do *Brexit* continuam incertos e, entre outras coisas, o *Brexit* contribuiu, e pode continuar a contribuir, para a volatilidade dos preços dos títulos de empresas localizadas na Europa (ou em outro lugar) e das taxas de câmbio de moedas, incluindo a valorização do euro e da libra esterlina em particular. Qualquer um desses efeitos do *Brexit*, incluindo os impactos causados pela pandemia da COVID-19 no cenário financeiro e econômico, poderia afetar negativamente o negócio, dos resultados de operações, liquidez e condição financeira do Devedor.

Além disso, a eleição presidencial nos Estados Unidos, ocorrida em 3 de novembro de 2020, e a polêmica sobre seus resultados também tiveram efeitos desestabilizadores nas condições econômicas globais. Campanhas políticas e eleições presidenciais nos Estados Unidos podem gerar incertezas políticas e econômicas em todo o mundo, especialmente nos Estados Unidos e também no Brasil. Além disso, o Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais, podendo ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. Não podemos garantir que a nova administração, que deverá assumir o cargo nos Estados Unidos em janeiro de 2021, manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre o setor financeiro e mercados de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo o Devedor, e em valores mobiliários de emissores brasileiros.

Rotineiramente, o Devedor negocia com diversas instituições financeiras globais como contrapartes comerciais em diversos acordos e contratos no setor de serviços financeiros, assim como corretores, distribuidores, bancos comerciais, bancos de investimento, fundos de investimento, fundos de hedge e outros clientes institucionais. A Administração do Devedor está acompanhando os possíveis impactos do COVID-19 em seus negócios. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão sobre o seu resultado final, o que pode ter um impacto adverso nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global.

Além disso, a condição financeira dos devedores do Devedor foi, em alguns casos, afetada negativamente pela crise financeira e econômica, que, por sua vez, poderá acarretar no aumento de empréstimos inadimplidos, comprometeu a performance dos empréstimos e de outros ativos financeiros, assim como resultar na diminuição da demanda por empréstimos em geral. Se contrapartes relevantes enfrentarem problemas de liquidez ou se o setor de serviços financeiros em geral não for capaz de recuperar por completo os efeitos de uma crise financeira, tais fatos poderão causar um efeito adverso para o Devedor. Outras perturbações e a volatilidade nos mercados financeiros globais podem ter efeitos negativos adicionais sobre o ambiente financeiro e econômico e sobre o Devedor. Além disso, uma desaceleração econômica prolongada resultaria em uma redução geral na atividade comercial e uma consequente perda de receita, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Devedor.

4.61. O ambiente político exerceu, e continua a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Esta influência, bem como as condições econômicas e políticas brasileiras, pode afetar de maneira adversa o Devedor.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes significativas, intervenções do Governo Federal, que ocasionalmente modificam as políticas monetárias, cambial, creditícia e fiscal do País. Para influenciar o curso da economia do Brasil, controlar a inflação e implementar outras políticas, o Governo tem tomado várias medidas comuns no mercado mundial, inclusive o uso de controles salariais e de preço, aumentos nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, desvalorizações de moeda, bloqueio ao acesso de contas bancárias, controles do fluxo de capitais, limites sobre importações e congelamento de contas bancárias. Não é possível prever quais medidas ou políticas o Governo poderá adotar ou criar no futuro. Os negócios, situação financeira, receitas, resultados operacionais e perspectivas do Devedor podem ser prejudicados significativamente por mudanças relevantes nas políticas públicas e regulamentos do Governo, nas esferas federal, estadual e municipal, bem como outros fatores, tais como:

- instabilidade social e política;
- regulação bancária;
- crescimento ou retração da economia brasileira;
- ambiente regulatório;
- flutuação cambial;
- inflação;
- taxas e juros;

- políticas monetárias;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e de crédito; e
- política fiscal e regime tributário, incluindo alterações na legislação tributária;
- instabilidade social e política;
- reduções de salários e níveis de renda;
- aumentos nas taxas de desemprego;
- controles e restrições cambiais sobre remessas para o exterior;
- interpretações das leis trabalhistas e previdenciárias;
- expansão ou contração da economia global ou brasileira; e
- outras ocorrências políticas, diplomáticas, sociais ou econômicas no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças pelo governo brasileiro nas políticas ou normas que podem afetar esses ou outros fatores no futuro, agravada pelos impactos da pandemia COVID-19, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para o aumento da volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando o desempenho da economia brasileira. Não podemos prever quais políticas futuras serão adotadas pelos governos brasileiros atuais ou futuros, ou se essas políticas irão resultar em consequências adversas para a economia brasileira ou causar um efeito adverso sobre o Devedor, especialmente sob a administração do Presidente Bolsonaro, atualmente envolvido em escândalo político.

Tais fatores somam-se ao fato de que o Brasil vivenciou uma longa recessão após um período de lenta recuperação e crescimento insignificante do PIB em 2017 e 2018. Adicionalmente, em 28 de outubro de 2018, o Sr. Jair Bolsonaro venceu as eleições presidenciais no Brasil. O governo do presidente Jair Bolsonaro pode ter dificuldade para implementar a sua agenda de reformas necessárias para a melhora das contas públicas, levando a um aumento do déficit fiscal e aumento da dívida pública. O Devedor não pode prever/interferir em quais políticas ou regulamentação foram/serão adotadas e/ou alteradas pelo presidente eleito.

Em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza sobre as políticas econômicas futuras, e o Devedor não pode prever quais políticas serão adotadas pelo governo brasileiro e se essas políticas afetarão negativamente a economia, seus negócios ou condição financeira. A instabilidade política e econômica atual levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios do Devedor e suas ações. Qualquer instabilidade econômica recorrente pode afetar adversamente os negócios do Devedor.

4.62. O Brasil continua a enfrentar instabilidade política e macroeconômica e escândalos de corrupção que podem afetar adversamente o Devedor, os seus negócios e resultados.

O Brasil mostrou sinais de incipiente recuperação de uma recente e prolongada recessão econômica no começo de 2020, quando graves consequências econômicas decorrentes da pandemia da COVID-19 resultaram na volta da recessão econômica, com fraquezas e desequilíbrios materiais continuam a ameaçar a estabilidade macroeconômica e as perspectivas futuras da economia brasileira. A persistência ou intensificação da crise econômica no Brasil e a incerteza sobre se o governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação para enfrentar os desafios econômicos atuais podem afetar adversamente o Devedor, e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A incerteza sobre se o governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação pode ser agravada pela instabilidade política. Historicamente, a política brasileira afeta o desempenho da economia brasileira. As crises políticas afetaram e continuam afetando a confiança dos investidores e do público em geral e, historicamente, resultaram em desaceleração econômica e aumentaram a volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Os mercados brasileiros enfrentaram em um passado recente um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os escândalos de corrupção relativos às Operações Lava Jato, Zelotes, Greenfield, Estrela Cadente, e outras, e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Governo Federal e do Poder Legislativo, bem como altos funcionários de grandes empresas foram processados por crime de corrupção.

Como resultado, diversos políticos, incluindo deputados, e diretores das principais empresas estatais e privadas no Brasil renunciaram ou foram presos. Políticos e outros funcionários públicos foram investigados por alegações de

conduta antiética e ilegal, identificadas durante as investigações das Operações Lava Jato, Zelotes, Greenfield, Estrela Cadente e outras.

Como resultado de tais investigações, diversos políticos, incluindo membros do Congresso, e altos executivos de grandes corporações e empresas estatais no Brasil, foram presos (incluindo o ex-CEO e ex-presidente do Conselho de Administração do Devedor), condenados por várias acusações relacionadas à corrupção, celebraram delações premiadas com promotores federais e/ou renunciaram ou foram destituídos de seus cargos. Os indivíduos envolvidos nas investigações da Lava Jato teriam aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a várias empresas de infraestrutura, óleo e gás e construção. Os lucros dessas propinas supostamente financiavam as campanhas políticas dos partidos políticos, cujos fundos não eram contabilizados ou não divulgados publicamente. Esses fundos também foram supostamente destinados ao enriquecimento pessoal de certos indivíduos.

Os resultados da Lava Jato, bem como de outras investigações relacionadas à corrupção já tiveram um impacto adverso na imagem e na reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado brasileiro na economia, ambiente político e mercado de capitais brasileiro. O Devedor não tem controle e não pode prever se novas alegações contra funcionários do governo surgirão no futuro ou afetarão adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Além disso, o Devedor foi citado, direta ou indiretamente, nas operações acima mencionadas envolvendo o governo brasileiro, empresas estatais ou outras afiliadas do governo, o que teve um impacto negativo sobre o Devedor.

O Devedor não é capaz de estimar plenamente o impacto dos acontecimentos políticos e macroeconômicos globais e brasileiros em seus negócios. Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza substancial sobre as políticas econômicas futuras e o Devedor não pode prever quais políticas serão adotadas pelo governo brasileiro e se essas políticas afetarão negativamente a economia, seus negócios ou condição financeira. A instabilidade política e econômica atual levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e as ações de emissão do Devedor. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios do Devedor.

Em 30 de outubro de 2022, Luiz Inácio Lula da Silva foi eleito o presidente do Brasil e deverá assumir tal cargo em 1º de janeiro de 2023. O Devedor não pode prever como a administração de Luiz Inácio Lula da Silva pode impactar a estabilidade geral, as perspectivas de crescimento e a economia e situação política do país.

Por fim, não há garantia de que Luiz Inácio Lula da Silva terá êxito em executar suas promessas de campanha ou aprovar certas reformas. Não podemos prever com certeza como o governo de Luiz Inácio Lula da Silva poderá afetar a estabilidade geral, as perspectivas de crescimento e saúde econômica e política do país.

Qualquer um dos fatores acima poderá criar incertezas políticas, fato que poderá impactar materialmente a economia brasileira, nos negócios, condições financeiras e resultados das operações do Devedor e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.63. A instabilidade cambial pode afetar negativamente o Devedor.

A moeda brasileira tem sido objeto de frequente desvalorização nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central autorizou a taxa de câmbio flutuante do real frente ao dólar americano e, durante este período, a taxa de câmbio do real e do dólar sofreu variações frequentes e substanciais em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo deste período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou várias políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), controles de câmbio, mercados de câmbio duplo e um sistema de taxa de câmbio flutuante. A depreciação do real ocorrendo em períodos mais curtos de tempo resultou em variações significativas na taxa de câmbio entre o real, o dólar dos EUA e outras moedas.

Em 31 de dezembro de 2014, a taxa de câmbio do real/dólar americano relatada pelo Banco Central foi de R$2,66 por US$1,00. Em 2015, devido às más condições econômicas no Brasil e instabilidade política desenfreada, o real desvalorizou a uma taxa muito mais elevada do que nos anos anteriores. Em 24 de setembro de 2015, o real caiu para o nível mais baixo desde a introdução da moeda, em R$4,19 por US$1,00. Globalmente, em 2015, o real depreciou 47,0%, atingindo R$3,90 por US$1,00 em 31 de dezembro de 2015. Em 2016, o real continuou a flutuar, principalmente como resultado da instabilidade política do Brasil, e, em última análise, apreciou 16,5% ano-a-ano contra o dólar americano em 31 de dezembro de 2016 para R$3,26 por US$1,00. Em 31 de dezembro de 2017, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R$3,31 por US$1,00, refletindo uma depreciação de 1,5% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2016. Em 31 de dezembro de 2018, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R$3,87 por US$1,00, refletindo uma depreciação de 17,1% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2017. Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R$ 4,03 por US$1,00, refletindo uma depreciação de 4,00% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2018.

Em 30 de setembro de 2020, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R$ 5,64 por US$1,00. Em 31 de dezembro de 2021, a taxa de câmbio do real / dólar americano foi de R$ 5,57 por US$1,00. Após o início da pandemia da COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e uma crise política.

A depreciação do real em relação ao dólar americano criou pressões inflacionárias adicionais no Brasil, que levaram ao aumento das taxas de juros, ao acesso limitado das empresas brasileiras aos mercados financeiros estrangeiros e levou à adoção de políticas de recessão pelo governo brasileiro. A depreciação do real pode também, no contexto de uma desaceleração econômica, levar à diminuição das despesas dos consumidores, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia brasileira como um todo. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras pode levar a uma deterioração das contas cambiais brasileiras, bem como a atenuar o crescimento impulsionado pela exportação. Dependendo das circunstâncias, tanto a depreciação quanto a valorização do real poderiam afetar materialmente e adversamente o crescimento da economia brasileira.

O Devedor não pode garantir que o real não continuará a apreciar ou depreciar substancialmente contra o dólar no futuro. Os custos do Devedor são denominados principalmente em reais. Considerando que uma parcela substancial das receitas é denominada em dólares norte-americanos, enquanto a moeda funcional é o real, o Devedor pode ser negativamente afetado devido a flutuações no valor do real contra o dólar. Além disso, o a depreciação do real contra o dólar americano pode gerar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, o que pode afetar negativamente a economia brasileira como um todo e causar um efeito adverso sobre o Devedor e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.64. A inflação, e as medidas do governo brasileiro para reduzi-la, podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, atingindo negativamente o Devedor.

O Brasil historicamente experimentou taxas extremamente altas de inflação e, portanto, implementou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas de juros do mundo.

Em 2015 e 2016, o Brasil experimentou altos níveis de inflação de 10,54% (IGP-M) e 7,19% (IGP-M), principalmente devido a condições macroeconômicas desfavoráveis. De acordo com o índice IGP-M, o Brasil registrou uma deflação de 0,53% em 2017 e, uma inflação de 7,54% em 2018. Em 31 de dezembro de 2019, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 7,30%. De acordo com o índice IPCA, os números de 2017, 2018 e 2019 foram, respectivamente, 2,95%, 3,75% e 4,31%. A partir de 30 de setembro, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 3,30%, de acordo com o IGPM e 3.14% pelo IPCA. Em 31 de dezembro de 2021, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 17,8%, de acordo com o IGPM e 4,3% pelo IPCA. A inflação e as medidas do governo brasileiro para combatê-la tiveram e podem ter efeitos significativos sobre a economia brasileira e os negócios do Devedor. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação têm frequentemente incluído a manutenção de uma política monetária apertada com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O Banco Central tem ajustado frequentemente a taxa de juros em situações de incerteza econômica e alcançar objetivos no âmbito da política econômica do governo brasileiro.

Medidas futuras do governo brasileiro, incluindo reduções nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio estrangeiro e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem desencadear aumentos na inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil sofrer uma inflação ou deflação substancial no futuro, o Devedor e a sua capacidade de cumprir as suas obrigações podem ser adversamente afetadas. Tais pressões também podem afetar a capacidade do Devedor de acessar os mercados estrangeiros e podem levar a políticas que possam afetar negativamente a economia brasileira e o Devedor. Além disso, o Devedor pode não ser capaz de ajustar os preços cobrados dos seus clientes para compensar o impacto da inflação nas despesas do Devedor, levando a um aumento de suas despesas e uma redução na margem operacional líquida.

4.65. A exposição à dívida do governo federal brasileiro pode ter um efeito adverso sobre o Devedor.

O Devedor realiza investimentos em títulos soberanos do governo brasileiro. Em 31 de dezembro de 2021, cerca de 13,3% dos ativos totais, e 45,3% da carteira de títulos, foram constituídos por títulos de dívida emitidos pelo governo brasileiro. Qualquer falha do governo brasileiro em fazer pagamentos oportunos os termos desses títulos, ou uma diminuição significativa em seu valor de mercado, terá um efeito adverso material sobre o Devedor e, consequentemente, na sua capacidade de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

4.66. A capacidade dos clientes e contrapartes do Devedor realizarem pagamentos pontuais pode ser comprometida pelas restrições de liquidez no Brasil.

A economia brasileira tem estado sujeita a vários desenvolvimentos ou condições que afetaram significativamente a disponibilidade de crédito. Por exemplo, a partir de 2008, a crise econômica que afetou os mercados desenvolvidos nos Estados Unidos e na Europa (particularmente na Grécia, Espanha, Itália e Portugal) reduziu significativamente a confiança do investidor globalmente. Desde então, os indicadores econômicos nos mercados

desenvolvidos vêm melhorando gradativamente. Essa recuperação foi afetada por vários fatores, incluindo a incerteza resultante da eleição do Sr. Donald Trump como presidente dos EUA e da vitória do "*Brexit*" no Reino Unido e, no caso do Brasil, a perda de seu rating de crédito soberano grau de investimento pelas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA, Standard & Poor's, Moody's e Fitch.

Em abril de 2020, a Standard & Poor's manteve o rating de crédito soberano do Brasil em BB. A Standard & Poor's rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil de BBB- para BB-plus em setembro de 2015, posteriormente reduzindo para BB em fevereiro de 2016, e manteve sua perspectiva negativa sobre o rating, citando as dificuldades fiscais do Brasil e a contração econômica com sinais de piora da situação de crédito. Em dezembro de 2015, a Moody's colocou o rating de crédito de dívida soberana Baa3 do Brasil em revisão e rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil em fevereiro de 2016 para Ba2 com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional nos números de endividamento do Brasil em meio a uma recessão e ambiente político desafiador. Fitch rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB-plus com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário em rápida expansão do país e recessão pior que o esperado, e rebaixou ainda mais o rating de crédito soberano do país em maio de 2016 para BB com perspectiva negativa. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu rating de longo prazo para a dívida soberana do Brasil para BB-, citando uma formulação de políticas menos oportuna e eficaz, e um risco de maior incerteza política após as eleições de 2018 no Brasil. A Fitch também manteve o rating de crédito soberano do Brasil para BB, mas com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas às dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19. A continuação da atual recessão brasileira e a incerteza política podem levar a novos rebaixamentos de ratings. Qualquer rebaixamento adicional dos ratings de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e poderia afetar adversamente o Devedor.

Esses eventos em andamento podem afetar negativamente capacidade do Devedor e a capacidade de outros bancos brasileiros de obter financiamento nos mercados de capitais globais, bem como enfraquecer a recuperação e o crescimento das economias brasileira e/ou estrangeira e causar volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Além disso, para controlar a inflação em geral, o governo brasileiro manteve uma política monetária restritiva, com altas taxas de juros associadas, e limitou o crescimento do crédito. A combinação desses desenvolvimentos tornou difícil, às vezes, que certas empresas e instituições financeiras no Brasil obtenham dinheiro e outros ativos líquidos e resultaram no fracasso de várias instituições financeiras mais fracas no Brasil. Além disso, as preocupações quanto à estabilidade de algumas instituições financeiras causaram transferências significativas de depósitos de bancos menores para bancos maiores desde o início de 1995. Nenhuma garantia pode ser dada de que o desenvolvimento da economia brasileira não afetará negativamente a capacidade de algumas de contrapartes do Devedor em efetuar pagamentos tempestivos de suas obrigações.

4.67. Os valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos estão sujeitos a variações de preço de mercado e de liquidez, em função de alterações das condições econômicas, e poderão acarretar prejuízos relevantes para o Devedor.

Os instrumentos financeiros e os valores mobiliários representam um montante significativo dos ativos totais do Devedor. Quaisquer ganhos ou perdas futuras, realizados ou não realizados, decorrentes de tais investimentos ou estratégias de hedge, poderão causar um impacto significativo sobre a receita do Devedor. A contabilização e o reconhecimento de tais ganhos e perdas podem variar consideravelmente de um período para outro. Por exemplo, se o Devedor celebrar operações com derivativos para se proteger de desvalorização do Real (ou de qualquer outra moeda) ou das taxas de juros, o Devedor pode incorrer em prejuízos financeiros se o Real (ou qualquer outra moeda) valorizar-se ou ainda se as taxas de juros subirem.

O Devedor não pode prever o valor dos ganhos ou das perdas em qualquer período no futuro, e, ainda, as variações experimentadas de um período para outro não representam necessariamente uma referência significativa, particularmente no Brasil. Ganhos ou perdas na carteira de investimento do Devedor podem criar volatilidade nos níveis de receitas líquidas e o Devedor pode não auferir retorno em sua carteira de investimento consolidada ou em parte da carteira no futuro. Quaisquer perdas em seus valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos podem prejudicar o Devedor. Além disso, o risco pode ser incrementado, considerando o impacto causado pela pandemia da COVID-19 na economia brasileira e na economia global, na medida em que a economia brasileira emerge lentamente de prolongada recessão e de instabilidade política. Qualquer redução do valor de tais carteiras de valores mobiliários e de derivativos poderá acarretar uma redução dos coeficientes de capital do Devedor, o que poderia comprometer sua capacidade de empreender certas atividades, tais como empréstimos ou negociações de valores mobiliários nos níveis atualmente praticados, e poderia também afetar adversamente a capacidade do Devedor de continuar a buscar suas estratégias de crescimento.

4.68. Uma crise de liquidez no Brasil pode afetar de forma adversa o Devedor.

Uma crise internacional ou doméstica pode implicar uma fuga de capitais do Brasil e/ou provocar o Banco Central do Brasil a aumentar drasticamente a taxa de juros, o que pode resultar em uma crise de liquidez no mercado brasileiro. Qualquer crise de liquidez pode implicar a escassez de fundos e de ativos líquidos entre as companhias

e instituições financeiras no Brasil, o que pode prejudicar o mercado de crédito e os negócios do Devedor. Qualquer evento adverso aplicável à economia brasileira pode direta ou indiretamente restringir a habilidade dos clientes do Devedor de adimplir os seus débitos e/ou afetar de forma adversa o Devedor.

4.69. O desempenho financeiro das áreas de negócio do Grupo BTG Pactual é afetado pelos cenários nos quais elas operam.

Um cenário de negócios favorável em qualquer mercado específico, incluindo no Brasil, em geral é caracterizado por, dentre outros fatores, crescimento elevado do PIB, mercados de capitais transparentes, líquidos e eficientes, baixa inflação, um alto nível de confiança dos negócios e dos investidores, condições políticas e econômicas estáveis e fortes lucros comerciais. Condições econômicas e de mercado desfavoráveis ou incertas resultam principalmente (i) em declínio no crescimento econômico, na atividade comercial ou na confiança do investidor, (ii) limitações na disponibilidade ou aumentos no custo do crédito e do capital, (iii) aumentos na inflação, taxas de juros, volatilidade da taxa de câmbio, taxas de inadimplência ou o preço de commodities básicas, controles de capital ou limites à remessa de dividendos, (iv) eclosão de conflitos ou outra instabilidade geopolítica, (v) escândalos corporativos, políticos ou outros que reduzam a confiança do investidor, (vi) desastres naturais ou pandemias, (vii) estatização pelo governo, ou uma combinação desses ou outros fatores. As recentes ações governamentais em resposta à pandemia da COVID-19 impactaram e continuam a impactar as condições do mercado, os riscos de mercado, os negócios e a lucratividade do Devedor e poderão continuar a ser afetados negativamente pelas condições do mercado de muitas formas, incluindo:

- Grande parte dos negócios do Devedor, como as atividades de *principal investments* e *corporate lending*, têm exposições em títulos de dívida, empréstimos, derivativos, hipotecas, ações, incluindo *private equity*, e outros tipos de instrumentos financeiros. Além disso, o Devedor mantém estoques de valores mobiliários em seu balanço patrimonial para facilitar as atividades de seus clientes na área de *Sales and Trading*, incluindo as atividades de formador de mercado. Como resultado, o Devedor compromete grandes quantidades de capital para manter instrumentos financeiros e empréstimos e outros instrumentos de dívida em sua carteira. A maior parte das exposições de longo e curto prazo a instrumentos financeiros é marcada a mercado diariamente e, consequentemente, reduções nos valores dos ativos afetam direta e imediatamente os resultados do Devedor. Mesmo com instrumentos financeiros que não estão marcados a mercado, reduções no valor dos ativos podem eventualmente impactar os resultados do Devedor. Em determinadas circunstâncias, principalmente no caso das atividades de *private equity* ou operações envolvendo valores mobiliários não livremente negociáveis ou que não possuem mercados de negociação estabelecidos e líquidos, poderá não ser possível ou economicamente viável proteger com hedge essas exposições e, mesmo na medida em que o Devedor o realizava, o *hedge* poderá ser ineficaz ou reduzir significativamente a sua capacidade de obter receitas decorrentes de aumentos no valor dos ativos. Reduções repentinas e volatilidade significativa nos preços dos mercados financeiros poderão restringir substancialmente ou eliminar os mercados de negociação de certos ativos, o que poderá dificultar significativamente a venda, hedge ou avaliação desses ativos. A incapacidade de vender ou proteger os ativos com hedge de maneira eficaz reduz a capacidade do Devedor de limitar prejuízos nessas posições, o que pode exigir que o Grupo BTG Pactual mantenha capital adicional e aumente seus custos de captação.

- Os custos do Grupo BTG Pactual para obter recursos de longo prazo não garantidos estão diretamente relacionados a *spreads* de crédito do Devedor. Os *spreads* de crédito são influenciados pela percepção do mercado com relação à credibilidade do Devedor. O aumento dos *spreads* de crédito, bem como reduções significativas na disponibilidade de crédito, poderá afetar negativamente a capacidade do Grupo BTG Pactual de tomar empréstimos. O Devedor financia suas operações sem garantia, emitindo depósitos, dívida de médio prazo e dívida de longo prazo, ou obtendo linhas de crédito. O Devedor busca financiar muitos de seus ativos, incluindo os menos líquidos, com garantia, por meio, por exemplo, da celebração de contratos de recompra. Crises nos mercados de crédito e financeiros dificultam e encarecem a obtenção de financiamento para os negócios do Devedor. Caso o financiamento disponível ao Devedor seja limitado ou o Devedor seja forçado a financiar suas operações a custos maiores, o Devedor poderá ser obrigado a reduzir o volume de suas atividades e aumentar seu custo de financiamento. Isso pode reduzir seu resultado, principalmente das atividades que envolvem investimento, empréstimo e tomada de posições principais, incluindo formador de mercado.

- Em um passado recente, as áreas de negócio do Devedor, particularmente a área de *Investment Banking*, foram e podem continuar a ser adversamente afetadas por condições de mercado desafiadoras. O Brasil, por exemplo, está enfrentando um cenário econômico desafiador, e não há garantia de que as perturbações econômicas que afetam o país nos últimos anos irão diminuir, principalmente à medida que a pandemia da COVID-19 e os impactos políticos e econômicos subsequentes persistam. Com relação à área de *Investment Banking*, condições econômicas desfavoráveis e outras condições geopolíticas adversas podem afetar e já afetaram negativamente a confiança dos investidores, companhias, acionistas controladores e administradores de companhias atendidas por essa área do Devedor, resultando em reduções significativas no tamanho e no número de operações de captação e de assessoria, o que pode ter um efeito negativo ao Devedor e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

- A área de *Sales and Trading* do Devedor reage à volatilidade do mercado, o que, por sua vez, afeta as oportunidades de negociação e arbitragem. Reduções na volatilidade do mercado podem reduzir essas atividades e afetar negativamente os resultados dessas áreas de negócio. O aumento da volatilidade do mercado pode aumentar os volumes negociados e spreads, e afetar positivamente as receitas, mas também pode aumentar a exposição ao risco do Devedor, o que poderia levar eventualmente a uma queda nas suas receitas e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

- O desempenho das atividades de *Asset Management* e *Wealth Management* é influenciado diretamente pelas condições econômicas vigentes na América Latina (especialmente no Brasil) e em outras jurisdições. Essas atividades dependem geralmente, dentre outros, do apetite dos clientes do Devedor pelo risco, que poderá diminuir em períodos de incerteza econômica. Além disso, condições de mercado desfavoráveis geralmente levam ao aumento das taxas de juros para depósitos a prazo e instrumentos de renda fixa. Quaisquer desses fatores poderão levar os clientes do Devedor a retirar seus ativos dos fundos do Devedor ou afetar a capacidade do Devedor de atrair novos clientes ou ativos adicionais de clientes existentes, resultando em redução da receita líquida dessas atividades. O Devedor recebe taxas de administração com base no valor das carteiras de seus clientes ou do investimento em fundos por geridos e, em muitos casos, o Devedor também recebe taxas de performance com base em aumentos do valor desses investimentos. As reduções nos valores dos ativos reduzem o valor das carteiras de seus clientes ou dos ativos do fundo, o que, por sua vez, reduz as taxas de administração e performance que ele recebe pela gestão desses ativos.

- Em janeiro de 2016, o Devedor lançou formalmente sua plataforma digital, o BTG Pactual Digital, um mercado de investimentos. Essa plataforma on-line foi desenvolvida internamente e agora distribui fundos de investimento, produtos de renda fixa e planos de pensão do Devedor e de terceiros, bem como investimentos em tesouraria e recursos de home broker para todos os seus clientes. A distribuição é feita por meio de dois canais distintos: (i) B2C (empresa ao consumidor), que conecta o Devedor diretamente aos seus clientes finais; e (ii) B2B (business to business) que conecta uma rede de agentes independentes e seus clientes à plataforma. A plataforma de banco digital está sujeita a diversos riscos de mercado que as unidades de gerenciamento de ativos e patrimônios do Devedor também enfrentam, fazendo com que as condições econômicas tenham um impacto significativo no comportamento do cliente.

4.70. Risco de Liquidez.

A liquidez é essencial para os negócios do Devedor. A liquidez do Devedor poderá ser prejudicada por sua incapacidade de acessar mercados de dívida com garantia e/ou quirografária, acessar os recursos de suas controladas, ou vender ativos ou resgatar seus investimentos, ou por saídas de caixa ou garantias não previstas. Essa situação poderá decorrer de mudanças regulatórias ou eventos que estiverem fora do Devedor, como crises gerais no mercado ou problemas operacionais que afetem terceiros ou o Devedor ou mesmo da percepção entre os participantes do mercado de que o Devedor ou outros participantes do mercado estejam tendo restrições de liquidez. Risco de liquidez tende a aumentar na medida em que o Devedor detiver um estoque maior, comercializar um volume maior de instrumentos financeiros ou investir em empresas não negociadas em mercados abertos, principalmente por meio das atividades de *private equity*.

Os instrumentos financeiros que o Devedor detém e os contratos dos quais o Devedor é parte usualmente não têm mercados prontamente disponíveis que o Devedor possa acessar em tempos de crises de liquidez, como no caso de empréstimos e outros tipos de instrumentos de crédito e de outros instrumentos financeiros não negociados em mercados organizados (por exemplo, instrumentos financeiros de mercado de balcão).

Adicionalmente, a capacidade do Devedor de vender ativos ou de outra forma acessar mercados de dívida pode ser prejudicada, caso outros participantes do mercado tentem vender ativos semelhantes simultaneamente ou haja a ocorrência de uma crise geral de liquidez ou outra crise no mercado. Além disso, instituições financeiras com as quais o Devedor interage poderão exercer direitos de compensação ou o direito de exigir garantia adicional, incluindo em situações difíceis de mercado, o que pode prejudicar ainda mais o acesso à liquidez pelo Devedor.

As classificações de crédito do Devedor são importantes para sua liquidez. Uma redução nas classificações de crédito do Devedor pode afetar negativamente sua liquidez e posição competitiva, aumentar seus custos de empréstimos, limitar seu acesso aos mercados de capitais ou desencadear certas obrigações em disposições bilaterais em alguns contratos negociáveis e de financiamento garantidos. De acordo com essas disposições bilaterais, as contrapartes, por exemplo, possuem permissão para rescindir contratos com o Devedor ou exigir que o Devedor conceda garantia adicional. A rescisão dos contratos negociáveis ou de financiamento garantido pode fazer com que o Devedor absorva perdas, prejudicando sua liquidez e forçando-o a encontrar outras fontes de financiamento ou realizar pagamentos à vista ou movimentações de valores mobiliários significativos.

4.71. Risco de Crédito.

O Devedor está exposto ao risco que terceiros que lhe devem dinheiro, valores mobiliários ou outros ativos e que podem não cumprir com as suas obrigações. Essas partes poderão inadimplir com as suas obrigações perante o Devedor em decorrência de sua falência, insolvência, recuperação judicial, falta de liquidez, falha

operacional ou outras razões. A falha de um importante participante de mercado ou mesmo preocupações acerca de inadimplência por um determinado participante de mercado, pode levar a problemas de liquidez, prejuízos ou inadimplência significativa por outras instituições, o que por sua vez, pode afetar negativamente o Devedor. O Devedor também está sujeito ao risco de que seus direitos contra terceiros não sejam exequíveis em todas as circunstâncias. Além disso, a deterioração na qualidade do crédito de terceiros, cujos valores mobiliários ou obrigações o Devedor é detentor ou credor, conforme o caso, pode resultar em prejuízos e/ou afetar negativamente sua capacidade de se valer desses valores mobiliários ou de obrigações para fins de liquidez. Um rebaixamento significativo nas classificações de risco de quaisquer contrapartes do Devedor também poderá ter um impacto negativo sobre os resultados do Devedor. Embora o Devedor tenha a faculdade, em determinados casos, de exigir garantia adicional de contrapartes que estejam com dificuldades financeiras, controvérsias poderão surgir quanto ao valor da garantia que o Devedor tem direito a receber e ao valor de ativos concedidos em garantia. Taxas de inadimplência, rebaixamentos e controvérsias com contrapartes quanto à avaliação de garantias aumentam significativamente em tempos de estresse de mercado e iliquidez.

O Devedor concedeu empréstimos a empresas do setor de construção brasileiro que estão sujeitas às investigações da Lava Jato. Em alguns casos, a condição financeira dessas empresas foi, e continua sendo prejudicada pelas consequências dessas investigações. Como resultado dessas investigações, essas empresas podem ser obrigadas a pagar multas substanciais, ter problemas de liquidez ou restringir sua capacidade de efetuar pagamentos desses empréstimos, o que pode aumentar o número de empréstimos improdutivos, diminuir a demanda por empréstimos e impactar adversamente os negócios do Devedor e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A pandemia da COVID-19 pode aumentar o risco de inadimplência e perda de crédito na medida em que os negócios permaneçam fechados, o desemprego continue a aumentar e as interrupções nos negócios causadas pela pandemia façam com que os clientes se tornem cada vez mais incapazes de cumprir suas obrigações com o Devedor.

Além disso, o Devedor concedeu empréstimos corporativos a companhias aéreas que foram particularmente afetadas pela pandemia da COVID-19. Apesar de a exposição do Devedor às companhias aéreas representarem menos de 0,5% da carteira de empréstimos do Devedor, uma vez que os impactos econômicos da pandemia da COVID-19 continuam a atrapalhar os negócios e as operações dos tomadores do Devedor, o risco dos clientes do Devedor e tomadores de empréstimos deixarem de cumprir suas obrigações com o Devedor é ainda maior.

O Devedor financia as posições de seus clientes como parte de suas atividades de *Sales and Trading* e pode ser responsabilizado por inadimplência ou má conduta de seus clientes. Apesar de o Devedor analisar e gerir regularmente as exposições de crédito de clientes específicos e contrapartes de setores, países e regiões específicos, o risco de inadimplência poderá resultar de eventos ou circunstâncias que são difíceis de detectar ou prever, principalmente em decorrência de novas iniciativas de negócio que impõem ao Devedor a necessidade de negociar com um maior portfólio de clientes e contrapartes, expondo-o a novas classes de ativos e a novos mercados.

Devido à natureza atacadista de seus negócios, o Devedor possui um risco natural concentração em sua carteira de crédito.

4.72. Risco Operacional.

Incidentes de risco operacional podem afetar negativamente a lucratividade, o atendimento ao cliente e a reputação do Devedor e podem exigir recursos e esforços substanciais da administração para remediar.

Os negócios do Devedor são altamente dependentes da sua capacidade de processar, monitorar e liquidar, diariamente, um grande número de operações. Essas operações envolvem muitas vezes diversos mercados, moedas, jurisdições e padrões legais, tributários e legais. Falhas do sistema (hardware ou software), interferência na telecomunicação e falha de energia podem resultar em perdas comerciais e financeiras.

A interconectividade entre instituições financeiras e agentes centrais ou câmaras de compensação pode aumentar o risco de uma falha operacional em um desses agentes, causando uma falha operacional no setor como um todo. Esses eventos também são monitorados pelo Devedor e impactam diretamente na capacidade da instituição de conduzir seus negócios.

O grande volume de operações realizadas pelo Devedor e, em alguns casos, sua natureza altamente complexa, apresenta riscos operacionais adicionais em termos de falha na entrega, operação ou gestão de processos que têm o potencial de causar perdas. Erros na entrada de dados, falta de comunicação, falta de prazos, erros contábeis, relatórios imprecisos, registros de clientes incorretos, perda negligente de ativos de clientes e disputas de fornecedores são eventos de risco operacional que podem trazer exposição legal.

4.73. Risco Legal e Regulatório.

O Devedor está sujeito a diversas leis e regulamentos. As empresas do setor de serviços financeiros estão sujeitas a um escrutínio regulatório rigoroso em todo o mundo. Essas regulamentações poderiam limitar as atividades de negócios do Devedor, aumentar os custos de *compliance* e, na medida em que as regulamentações controlam rigorosamente as atividades das empresas de serviços financeiros, dificultam a distinção entre o Devedor e os concorrentes.

Uma responsabilidade legal substancial ou uma ação regulatória significativa contra o Devedor poderia ter significativos efeitos financeiros negativos ou lhe causar significativos danos reputacionais, o que, por sua vez, poderiam prejudicar seriamente seus negócios e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Como instituição financeira, o Devedor está sujeito a exigências de capital em bases consolidadas estabelecidas pelo Banco Central, assim como algumas de suas controladas também estão sujeitas a exigências de capital com base em padrões adotados por órgãos reguladores da localidade onde estão sediadas, por quem elas também são supervisionadas. O cumprimento dessas exigências pode exigir que o Devedor liquide ativos ou aumente o capital de uma maneira que possa aumentar adversamente seus custos de captação ou de outra forma afetar negativamente seus participantes e credores, incluindo detentores de títulos de dívida. Além disso, a falha em atender aos requisitos mínimos de capital pode iniciar determinadas ações vinculadas e discricionárias por parte dos órgãos reguladores que, se implementadas, poderiam ter um efeito material negativo direto em sua condição financeira e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Como instituição atuante no setor financeiro, o Devedor enfrenta alguns riscos de questionamento com relação aos seus negócios, incluindo um possível questionamento envolvendo questões de fraude relacionada a valores mobiliários, conflitos de interesses e a utilização de informações privilegiadas, dentre outros riscos.

Por meio de suas controladas sediadas nos Estados Unidos, o Devedor também está sujeito a ampla regulamentação sob as leis e regulamentações dos Estados Unidos, incluindo a supervisão da FINRA e da *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC"). Por meio do BTG Pactual (UK) Limited, uma das entidades operacionais do Devedor autorizadas e supervisionadas pela *Financial Conduct Authority* ("FCA"), para prestar serviços de investimento, o Devedor está sujeito adicionalmente a outros requisitos regulatórios no Reino Unido. Por meio do BTG Life, seu negócio de seguros no Chile, o Devedor também está sujeito a regulamentação chilena, incluindo a supervisão da Comissão do Mercado Financeiro (*Comisión para el Mercado Financeiro*). Suas operações chilenas, colombianas, peruanas e mexicanas estão sujeitas aos requisitos de capital regulatório determinados pelas leis desses países e seus órgãos reguladores, calculados com base em seu próprio capital considerado individualmente. Devido ao investimento do Devedor no EFG, ele também está sujeito a supervisão regulatória, entre outros, no Reino Unido, na Suíça, Liechtenstein e Luxemburgo, principalmente em relação a obrigações de informação e transparência, em vez de exigências de capital.

4.74. Risco Tributário.

O risco tributário inclui o risco de exposição a multas, penalidades, decisões judiciais, danos e/ou acordos com relação a autuação regulatória fiscal em virtude de descumprimento das exigências legais aplicáveis.

O Devedor está sujeito à legislação tributária dos diversos locais onde opera. Para determinar o impacto nas demonstrações financeiras consolidadas decorrente da contabilização de tributos, incluindo provisão de imposto sobre a renda e ativos tributários diferidos, e, ao mesmo tempo, buscar cumprir com a legislação tributária aplicável, o Devedor deve realizar interpretações, assunções e julgamentos sobre como aplicar determinada legislação tributária. No entanto, muitas dessas leis tributárias são complexas, sujeitas a diferentes interpretações e estão frequentemente sob a revisão das autoridades governamentais. Essas revisões resultam frequentemente em revisões da legislação, regulamentação e interpretações aplicáveis, inclusive, em algumas vezes, com efeito retroativo.

Como exemplo, recentemente, as autoridades tributárias deram maior atenção ao preço de transferência (*transfer pricing*), revendo a alocação das receitas e despesas e tributos pagos nas respectivas localidades. É possível que as autoridades tributárias exijam que elementos das receitas ou despesas sejam realocadas entre as controladas do Devedor, ou que a alocação anteriormente realizada seja desautorizada, ou, ainda, realizem autuações nas controladas do Devedor de forma que pode afetá-lo adversamente e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Além disso, disputas podem ocorrer com relação ao entendimento do Devedor a respeito de uma tese tributária. Estas disputas com diversas autoridades tributárias podem ser encerradas por meio de auditoria, recursos administrativos ou decisões judiciais das localidades nas quais o Devedor opera. O Devedor revê regularmente se lhe podem ser impostos tributos adicionais como resultado dessas conclusões e reservas adicionais podem ser contabilizadas. Adicionalmente, o Devedor pode revisar suas estimativas de tributos devidos, em razão de alterações nas leis tributárias, instruções regulatórias, interpretações legais e estratégias tributárias. O Devedor

também é responsável por retenção de tributos, quanto atua como responsável tributário em algumas operações e como representante legal de investidores estrangeiros que assim o indicaram. É possível que revisões das estimativas do Devedor com relação a tributos possam afetá-lo materialmente em qualquer período de apuração.

4.75. Risco Reputacional.

O sucesso dos negócios do Devedor depende de sua reputação e, tendo isso em vista, o Devedor mantém princípios e práticas que acredita estar em conformidade com os mais altos padrões éticos. O Devedor se esforça para revisar com cuidado e de forma seletiva transações e serviços antes de aceitar um compromisso, a fim de minimizar possíveis danos à sua reputação. O Devedor acredita que danos à sua reputação podem resultar de: (i) negócios com contrapartes ou clientes controversos; (ii) o impacto social, ambiental ou público de uma transação realizada ou assessorada pelo Devedor; (iii) qualquer ação ou decisão que não esteja em conformidade com a lei e os regulamentos a que o Devedor e seus clientes estão sujeitos, ou que descumpram as políticas internas do Devedor; e (iv) as percepções dos clientes, contrapartes, investidores e reguladores do Devedor ou do público em geral, com relação ao acima exposto. Para garantir o monitoramento adequado dos riscos à reputação, o Devedor mantém um Código de Conduta, que estabelece seus princípios em relação aos padrões éticos dos negócios. Além disso, o Devedor fornece orientações específicas sobre diversos tópicos na forma de políticas internas e manuais de procedimentos, além de oferecer treinamento extensivo a todos os seus funcionários. No entanto, a má conduta dos funcionários geralmente é difícil de detectar.

5. Riscos do Regime Fiduciário

5.1. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430/22, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "*os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*".

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "**as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"** (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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".

Embora a Lei 14.430/22 seja posterior à Medida Provisória nº 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, de forma que 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 dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

6. Riscos Relacionados à Emissora

6.1. Crescimento da Emissora e seu capital

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

6.2. Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

6.3. A importância de uma equipe qualificada

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

6.4. Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

6.5. Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A., que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix, por meio de sua subsidiária ORIX Brasil Investimentos e Participações Ltda., que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

6.6. Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

6.7. Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,83%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,56%, 5,09% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,52%, 3,67% e 10,54%, respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,31%, 23,13% e 17,78%, respectivamente.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRIs.

6.8. Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de "risk-free" de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRIs.

6.9. Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e do Devedor, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue

6.10. Regulamentação do mercado de CRIs

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

6.11. Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

Aproximadamente 20% (vinte por cento) da receita da Emissora provém da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRIs.

6.12. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, 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.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.

6.13. Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o artigo 26 da Lei 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R$ R$14.143.000,00 (quatorze milhões e cento e quarenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2021, 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 26 da Lei 14.430/22.

7. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

7.1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

7.2. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e do Devedor

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e do Devedor.

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

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

7.3. Efeitos dos mercados internacionais

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

7.4. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e do Devedor

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

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

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

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

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

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e do Devedor e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações do Devedor relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e o Devedor.

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

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

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

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

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

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor".

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias se utilizaram das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

A Lei 9.514/1997, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional - SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme em vigor e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o Regime Fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos Devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único Devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

Em 02 de maio de 2022 entrou em vigor a Resolução CVM 60, a qual estabelece um regime próprio e específico para companhias securitizadoras de forma distinta ao regime existente para as companhias abertas. Dessa forma, a regulamentação passou a levar em conta as especificidades desse tipo de mercado, modernizando e tornando-o

mais atrativo para os investidores. A norma também consolidou as Instruções CVM 414 e 600, que serão revogadas, conforme mencionado abaixo.

Adicionalmente, foi publicada em 4 de agosto de 2022 a Lei 14.430/2022 que criou o marco regulatório para operações de securitização de direitos creditórios e emissão de Certificado de Recebíveis. Referida regulamentação tem o potencial de expandir o mercado de securitização para outros setores, além do agronegócio e imobiliário, fomentando ainda mais o mercado de capitais brasileiro.

Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385/1976, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 60.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385/1976, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284 e, em 23 de dezembro de 2021, a Resolução CVM 60 revogou a Instrução CVM 414, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, a qual por sua vez foi revogada pela Resolução CVM 30.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de Regime Fiduciário.

O Regime Fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do Regime Fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de Patrimônio Separado, pelo

termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao Regime Fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do Regime Fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que o Patrimônio Separado só responda pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete o Patrimônio Separado que tenha sido constituído.

Instituído o Regime Fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do Regime Fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar 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".

Assim, os créditos imobiliários e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM "*RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS*" NA SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*" NA PÁGINA 163 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/2004, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981/1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/1995. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689/1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/2015.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/2015.

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% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/1988, conforme em vigor pela Lei nº 14.183/2021, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532/1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei 9.065/1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585/2015.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.cvm.gov.br (neste *website*, abaixo da opção "Principais Consultas", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar por "Opea Securitizadora" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Opea Securitizadora S.A.", depois selecionar no campo (a) Categoria, "Formulário de Referência"; e (b) Período de Entrega, "de 3.12.2020 até a data da realização da consulta" e, por fim acessar o arquivo "ativo" com data mais recente).

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico da Emissora

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., cujo objeto social era: (i) a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, bem como a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com as suas atividades, nos termos da Lei 9.514/1997 e outras disposições legais aplicáveis; e (ii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

Em agosto de 1999, a CVM deferiu o registro da Emissora como companhia aberta. Em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A. Em abril de 2001, a Emissora passou a ser denominada Rio Bravo Securitizadora S.A. Em maio de 2008, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A. Em junho de 2012, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta razão social até 09 de abril de 2021 e posteriormente passou a ser denominada como RB SEC Companhia de Securitização. Em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A.

Em março de 2004, a Emissora obteve autorização para negociar seus valores mobiliários no mercado de balcão organizado, atualmente administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. Com a entrada em vigor da Instrução CVM 480, em 2009, a Emissora, por ter ações listadas em bolsa de valores, foi classificada como emissora de categoria A.

Em 2011, após o concluir o procedimento de "deslistagem" das suas ações na BM&F BOVESPA, a Emissora deixou de ser registrada na categoria A, e passou a ser listada na categoria B, conforme Ofício/CVM/SEP/GEA-1/nº 146/2011, de 01 de abril de 2011. Até 30 de junho de 2011, a Emissora manteve-se sob o controle direto da RB Capital Securitizadora S.A., outra empresa do Grupo RB Capital.

Nessa data, foi decidido pela administração do Grupo RB Capital transferir o controle da Emissora para o RB Capital Real Estate I FIP, deixando de ser uma subsidiária integral da RB Capital Securitizadora S.A.

Em 31 de outubro de 2013, visando aumentar a eficiência operacional do Grupo RB Capital, foram amortizadas cotas do RB Capital Real Estate I FIP, sendo o produto desta amortização pago à única cotista Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) com a transferência de ações de determinadas sociedades investidas do RB Capital Real Estate I FIP.

Neste contexto, o RB Capital Real Estate I FIP transferiu a totalidade das ações que detinha no capital social da Emissora para a Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época), que, por sua vez, passou a ser a única acionista direta da Emissora.

Em 08 de janeiro de 2014, a Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) transferiu à RB Capital Serviços de Crédito Ltda. 1 (uma) ação de emissão da Emissora, reconstituindo, nesta data, a pluralidade de sócios da Emissora.

Em 01 de dezembro de 2016, em razão da operação societária envolvendo os acionistas da Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) e o Grupo Orix, as ações de emissão da Emissora, de titularidade da Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) foram transferidas em sua integralidade para a empresa RB Capital Empreendimentos S.A, que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix.

Em 27 de maio de 2015, visando atuar no segmento de securitização de direitos creditórios do agronegócio, a Emissora atualizou seu objeto social, para inclusão das atividades relacionadas à aquisição, gestão e securitização de créditos do agronegócio.

Em 31 de dezembro de 2019, conforme Fato Relevante divulgado na mesma data, foi celebrado Protocolo e Justificação de Cisão Total da RB Capital Securitizadora S.A. com versão do seu patrimônio cindido para RB Capital S.A. e para Emissora ("Protocolo" e "Operação", respectivamente). O Protocolo foi objeto de deliberação e aprovação pelas Assembleias Gerais de cada uma das Emissoras e da RB Capital S.A., na mesma data. A Operação foi realizada por ser da maior conveniência aos interesses das Companhias e da RB Capital S.A., tendo em vista que a RB Capital Securitizadora S.A. passou a integrar o mesmo grupo econômico da Emissora e da RB Capital S.A. desde 27 de dezembro de 2019. Com a efetivação da Operação, a RB Capital Securitizadora S.A. foi extinta e todas as suas atividades de securitização passaram a ser desenvolvidas unicamente pela Emissora, que passou a administrar todos os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela RB Capital Securitizadora S.A., todos sob regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514/1997. Os demais ativos da RB Capital Securitizadora S.A. que não representavam as atividades fiduciárias de securitização foram incorporados pela RB Capital S.A., empresa holding do grupo econômico das companhias, o que possibilitou uma maior eficiência financeira, operacional e administrativa para as Companhias a partir da Operação.

Em 09 de abril de 2021, foi celebrado o Share Purchase Agreement (Contrato de Compra e Venda de Ações) entre a RB Capital S.A. e a Yawara Brasil S.A. ("Yawara"), além de outras partes ("CCV"). Nos termos do CCV, a Yawara, sociedade do grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade da RB Capital S.A., tornando-se a única acionista e controladora da Emissora ("Alienação do Controle"). Todas as condições para efetivação do negócio foram satisfeitas na data de assinatura do Contrato de Compra e Venda de Ações.

A gestão de suas operações, inclusive de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio de sua emissão, existentes e futuros, não foram e não serão impactadas pela Alienação do Controle, de modo que a mesma equipe continuou acompanhando o dia-a-dia das emissões e atividades da Emissora, conjuntamente como departamento de Relações com Investidores.

Adicionalmente, na mesma data da celebração do CCV, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização.

No segmento de securitização imobiliária, a Emissora, possui um valor nominal de emissão de que representa um valor nominal de emissão de R$ 39.6 bilhões até 31 de dezembro de 2021. Em 2021, emitiu aproximadamente R$ 9,0 bilhões em CRI, tendo realizado 106 operações. No segmento de securitização do agronegócio, a Emissora emitiu aproximadamente R$ 2.5 bilhões em CRA, tendo realizado 17 operações em 2021.

A Emissora obtém receitas substancialmente da aquisição de lastros imobiliários, direitos do agronegócio ou créditos financeiros e posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio ou debêntures financeiras, bem como a prestação de serviços relacionados.

A partir de 7 de outubro de 2021, a denominação social da RB SEC Companhia de Securitização passou a ser Opea Securitizadora S.A.

Informações cadastrais da Emissora

Identificação da Emissora	CNPJ 02.773.542/0001-22
Sede	Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP
Registro na CVM	18.406
Diretoria de Relações com Investidores	Flavia Palacios Mendonca Bailune
Empresa de Auditoria	KPMG Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco, o auditor responsável é o Sr. Eduardo Tomazelli Remedi, telefone: (11) 3940-1500, e-mail: ERemedi@kpmg.com.br.
Jornais nos quais divulga informações	Valor Econômico
***Site* na Internet**	www.opeacapital.com

Negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Emissora

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 7 do Formulário de Referência da Emissora.

Produtos e serviços oferecidos pela Emissora e participação destes na Receita Líquida da Emissora

Para maiores informações sobre produtos e serviços da Emissora, e a participação destes em sua receita líquida, vide item 7 do Formulário de Referência da Emissora.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Emissora

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 119 a 167 deste Prospecto.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Administração da Emissora

Para maiores informações relativas à administração da Emissora, vide item 12 do Formulário de Referência da Emissora.

Conselho de Administração

Para maiores informações relativas ao conselho de administração da Emissora, vide item 12 do Formulário de Referência da Emissora.

Diretoria

Para maiores informações relativas à diretoria da Emissora, vide item 12 do Formulário de Referência da Emissora.

Descrição do capital social e principais acionistas da Emissora

Capital Social Total (Data base 30 de junho de 2022)	O capital social está dividido em 7.927.248 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 17.311.097,28, dos quais R$ 12.311.097,28 (doze milhões, trezentos e onze mil reais e noventa e sete reais e vinte e oito centavos) estão totalmente integralizados.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	YAWARA BRASIL S.A.: detém 7.927.248 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e oito) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 100%.

Para maiores informações relativas ao capital social e principais acionistas da Emissora vide item 15 e 17 do Formulário de Referência da Emissora.

Descrição do patrimônio líquido da Emissora

O Patrimônio Líquido da Emissora é R$15.831.000,00 (quinze milhões, oitocentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2022.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 30 de junho de 2022):	543
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 30 de junho de 2022):	R$ 53.200.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 30 de junho de 2022):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 30 de junho de 2022):	0%
Patrimônio Líquido da Emissora	R$15.831.000,00 (quinze milhões, oitocentos e trinta e um mil reais)

Pendências judiciais e trabalhistas

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

Relacionamento com fornecedores e clientes

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.

A Emissora tem como clientes empresas dos mais diversos setores da economia, detentores de recebíveis de origem imobiliária e do agronegócio, os quais podem ser objeto de securitização. Adicionalmente, a Emissora também possui como clientes instituições financeiras atuantes como estruturadoras e distribuidoras no mercado de capitais, que a contratam para prestação de serviço de estruturação e gestão fiduciária de valores mobiliários, em operações estruturadas sob sua coordenação.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Para maiores informações sobre a relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros vide itens 18.6 e 18.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Negócios com partes relacionadas

Para maiores informações sobre os negócios com partes relacionadas vide item 16 do Formulário de Referência da Emissora.

Patentes, marcas e licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

Número de funcionários e política de recursos humanos

A Emissora não possui funcionários e não possui política de recursos humanos.

Para maiores informações sobre o número de funcionários a política de recursos humanos vide o item 14 do Formulário de Referência da Emissora.

Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Virgo Companhia de Securitização, True Securitizadora S.A., Planeta Securitizadora S.A., Habitasec Securitizadora S.A. e Vert Companhia Securitizadora.

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 (três) últimos exercícios sociais

KPMG Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco. Prestação de serviços de revisão das informações trimestrais, demonstrações anuais e demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos anos de 2019, 2020 e 2021, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro serviço a Emissora.

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" na página 163 deste Prospecto, estando os cinco principais Fatores Risco replicados abaixo:

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

Tal impacto negativo na Emissora poderá gerar consequências negativas na emissão dos CRI (tais como liquidação do patrimônio separado e necessidade de substituição da Emissora), podendo afetar de forma adversa os Titulares dos CRI.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora.

Regulamentação do mercado de CRI

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

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

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, 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 em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, 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".

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os Titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, caso algum débito de natureza fiscal, trabalhista ou previdenciária da Emissora atinja os Patrimônios Separados dos CRI, os Créditos Imobiliários remanescentes nos Patrimônios Separados ou eventual indenização a ser paga pela Emissora aos Titulares dos CRI poderão não ser suficientes para pagamento de todos os valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/2022, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o artigo 26 da Lei 14.430/2022. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R$15.831.000,00 (quinze milhões, oitocentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2022, 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 26 da Lei 14.430/2022.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do market share, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R$600 milhões), DASA (R$400 milhões), EDP (R$ 892 milhões), AES Tietê (R$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêiners de Paranaguá, no volume de R$590 milhões, da EDP, no volume de R$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R$250 milhões e R$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R$690 milhões, das Debêntures de Triangulo do Sol e MRV, no volume de R$110 milhões e R$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R$100 milhões e R$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R$220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

Em 2020, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume de renda fixa distribuído no mercado e em 3ª posição em originação de renda fixa em termos de volume. Atuou como coordenador em 59 operações, estruturando um volume total de R$ 22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R$ 305 milhões), da Sabesp (R$ 1,45 bilhões), da Rumo (R$800 milhões), das Lojas Americanas (R$ 500 milhões), emissão de CRA lastreado em recebíveis da Minerva (R$ 600 milhões), CRA lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R$ 500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R$ 1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R$ 259 milhões), da Usina Termoelétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R$ 582 milhões) e via 476 (R$ 340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R$ 470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R$ 948 milhões), da B3 (R$ 3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R$ 130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R$ 826,9 milhões), das debêntures da CCR (R$ 960 milhões), das debêntures da CTEEP (R$ 1,6 bilhões). Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 75% das transações coordenadas nos últimos 12 meses.

Em 05 de abril de 2021, o BTG Pactual, em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 26 de outubro de 2020, comunicou ao mercado e seus acionistas que concluiu a aquisição de 100% (cem por cento) do capital social da Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities.

No ano de 2021, o BTG Pactual se posicionou em 2º lugar no ranking ANBIMA de distribuição consolidado e em 3º lugar no ranking ANBIMA de originação de renda fixa, tendo distribuído aproximadamente R$ 22,2 bilhões e originado aprox. R$ 40,5 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder nas Debêntures da Concessionária da Rodovia MS 306 (R$315 milhões), nas Debêntures da Ômega Geração (R$ 1,05 bilhão), nas Debêntures da Renner (R$ 1 bilhão), nas Debêntures de Corsan (R$ 600 milhões), nas Debêntures da Litoral Sul (R$ 550 milhões), nas Debêntures da Celeo Redes Expansões (R$ 137 milhões) e nas Debêntures da Unifique Telecom (R$ 100 milhões), na emissão de CRA da Tereos (R$ 300 milhões), na emissão de Debentures da TAESA (R$ 750 milhões) como Coordenador Líder, emissão de CRI lastreados em recebíveis da GAZIT Malls como Coordenador Único (R$ 650 milhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da JSL (R$ 500 milhões), na emissão de debentures da Eletrobras (R$ 2,7 bilhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Minerva (R$ 1,6 bilhões) como Coordenador Líder), na emissão de debentures da Manaus Transmissora de Energia S.A. (R$ 750 milhões), da emissão de debentures da Companhia de Distribuição Brasileira (GPA) (R$ 1,5 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Concessionária Rota das Bandeiras (R$600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da TAESA (R$ 750 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da C&A Modas S.A. (R$500 milhões), Coordenador na emissão de debêntures da Centauro (R$ 300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A. (R$ 1 bilhão), Coordenador Líder na emissão de Letras Financeiras pelo Banco Pan S.A. (R$ 750 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Via Oeste S.A. (R$ 450 milhões), Coordenador da emissão de debêntures da Eletrobras (R$ 2,7 bilhões), Coordenador na emissão de debêntures da Light Serviços de Eletricidade S.A. (R$ 916 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Xingu Rio Transmissão de Energia S.A. (R$ 1,1 bilhão), Coordenador na emissão de debêntures da Tereos Açúcar e Energia Brasil S.A. (R$ 400 milhões), na emissão de debêntures da Rumo S.A. via ICVM 400 (R$ 1,043 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA lastrados em recebíveis da Usina Jacarezinho (R$ 80 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Anemus Wind Holding S.A. (R$ 475 milhões), na emissão de debêntures da GNA (R$ 1,8 bilhões), na emissão de debêntures da CSN Mineração (R$ 1 bilhão), na emissão de CRA lastreados em recebíveis e debêntures da Eldorado Brasil e Celulose S.A. (R$ 500 milhões e R$ 700 milhões, respectivamente), da emissão de debêntures da Engie Brasil Energia S.A. (R$ 400 milhões), na emissão de CRI lastrados em recebíveis da Almeida JR (R$ 192 milhões), na emissão de CRA via ICVM 400 da Caramuru (R$ 300 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Holding do Araguaia S.A. (R$ 1,4 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação (R$ 1,0 bilhões), da emissão de debêntures da Concessionária Via Oeste (R$ 450 milhões), da emissão de debêntures da Aura Minerals (R$ 400 milhões), da emissão de debêntures da RGE Sul - grupo CPFL - (R$ 603 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Magazine Luiza (R$ 1,5 bilhão), da emissão de debêntures da Athena Saúde (R$ 1 bilhão) e da emissão de debêntures da Multiplan (R$ 450 milhões) e, como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Contour Global (R$ 610 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures e de CRA lastreados em recebíveis da Eldorado Brasil Celulose S.A. (R$ 700 milhões e R$ 500 milhões, respectivamente), como como Coordenador Líder na oferta de debêntures de Hapvida (R$ 2,5 bilhões), como Coordenador na emissão de CRI lastreados em recebíveis da LOG CP (R$ 450 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Smartfit (R$ 1,06 bilhão), como Coordenador na emissão de debêntures do Hospital Mater Dei (R$ 700 milhões), como Coordenador Líder na oferta de debêntures da DASA (R$ 2,0 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Camil Alimentos (R$ 600 milhões), como Coordenador na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Braskem (R$ 700 milhões), como Coordenador na

emissão de CRA lastreados em recebíveis agrícolas da Cereal (R$ 300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de notas promissórias da CCR S.A. (R$ 2,3 bilhões) e Coordenador Líder na emissão de debêntures da Desktop (R$ 350 milhões).

Até julho do ano de 2022, o BTG Pactual se posiciona em 2º lugar no ranking ANBIMA de distribuição consolidado e em 2º lugar no ranking ANBIMA de originação de renda fixa, tendo distribuído aproximadamente R$1,8 bilhão e originado aprox. R$ 4,8 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Ambipar Participações e Empreendimentos (R$ 750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRI lastreado em recebíveis da Vinci Partners/Globo Comunicação e Participações (R$ 340 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da TAESA (R$ 800 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da State Grid Brazil Holding (R$ 235 milhões), como Coordenador nas emissões de debêntures (R$ 500 milhões) e de CRA lastreados em recebíveis da Marfrig Global Foods (R$ 1,5 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da IP Sul Concessionária de Iluminação Pública (R$ 80 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da CCR S.A. (R$ 1,7 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da CCR S.A. (R$ 1,716 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Eurofarma Laboratórios (R$ 1 bilhão), como Coordenador na emissão de CRI lastreado em recebíveis da MRV Engenharia e Participações (R$ 700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA via ICVM 400 lastreado em recebíveis do Madero Indústria e Comércio (R$ 500 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA via ICVM 400 lastreado em recebíveis da FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis (R$ 1,015 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de CRA via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Neomille (Usina Cerradinho) (R$ 600 milhões), como Coordenador na emissão de CRI lastreado em recebíveis da Log Commercial Proprieties e Participações (R$ 300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Havan (~R$ 550 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Elfa Medicamentos (R$ 700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura de Hélio Valgas Solar Participações (R$ 1,287 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de Letras Financeiras do Banco Pan (R$ 804,5 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures do Grupo SBF (R$ 400 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da Iochpe-Maxion (R$ 750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA lastreado em recebíveis da Hortus Comércio de Alimentos (R$ 200 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da Cosan (R$ 1,5 bilhão), como Coordenador na emissão de CRI lastreado em recebíveis da Companhia do Metropolitano de São Paulo (R$ 400 milhões), como Coordenador na emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval (R$ 1 bilhão), como Coordenador na emissão de debêntures da BRK Ambiental Participações (R$ 1,6 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de CRA lastreado em recebíveis da FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis (R$ 750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Kora Saúde (R$ 700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da RDVE Subholding (R$ 429,7 milhões), como Coordenador na emissão de CRA via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos (R$ 600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da Energisa (R$ 750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da Energisa Mato Grosso (R$ 260 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Aegea Saneamento e Participações (R$ 2,78 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA lastreado em recebíveis da Nardini Agroindustrial (R$ 200 milhões), dentre outras emissões.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DEVEDOR

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO DEVEDOR. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DO DEVEDOR ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DO DEVEDOR, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DO DEVEDOR ESTÁ DISPONÍVEL PARA ACESSO NO *WEBSITE* DO DEVEDOR E DA CVM.

Breve Histórico do Devedor

A história do Banco BTG Pactual começou em 1983, quando a Aplicap S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários fundada em 1979, alterou sua denominação social para Pactual S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Pactual DTVM"). A Pactual DTVM teve sua sede localizada na cidade do Rio de Janeiro, possuindo como principal função a distribuição de títulos e valores mobiliários. Posteriormente, a Pactual DTVM constituiu uma nova sociedade para realizar as operações relacionadas a área de negócios de *Asset Management*, a então denominada Pactual Administração e Participações Ltda. ("Pactual Limitada"). Em 1989, a Pactual Limitada obteve a licença bancária para tornar-se um banco múltiplo autorizado a desempenhar operações como banco comercial, banco de investimento, gerenciamento de carteiras, câmbio exterior, financiamento de imóveis, poupança e empréstimos. Por consequência da obtenção da mencionada licença bancária, a Pactual Limitada alterou sua denominação social para Banco Pactual S.A. ("Banco Pactual"). Ainda em 1989, o Banco Pactual estabeleceu uma agência em São Paulo, o primeiro escritório localizado fora da cidade do Rio de Janeiro. Ainda em 1989, o Banco Pactual constituiu o Pactual Overseas Corp. o qual teria como principal foco as atividades internacionais a serem desempenhadas pelo Banco Pactual. Em 1990, o Banco Pactual iniciou a área de *wealth management*. O período de 2000 até 2005 foi essencial para a expansão dos vários setores de negócios do atual Banco Pactual. Durante esses anos, diversas companhias foram constituídas, incluindo: (i) BTG Pactual Asset Management S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, uma sociedade controlada pelo Banco BTG Pactual criada para segregar o setor dos negócios de *Asset Management*; (ii) BTG Pactual Corretora de Mercadorias Ltda., dedicada às atividades de corretagem de commodities e futuros; (iii) BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., uma corretora de valores mobiliários; e (iv) BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., administradora de fundos de investimento e carteira de valores mobiliários. A estrutura do então Banco Pactual aumentou suas oportunidades ao capacitá-lo a oferecer *cross-selling*, através de uma grande variedade de produtos e regiões. Tais oportunidades facilitaram o crescimento dos negócios das áreas de *Asset Management* e *Wealth Management* do Banco Pactual e melhoraram as suas atividades nas áreas de *Investment Banking, Sales and Trading* e *Principal Investments*. Ao mesmo tempo, o Brasil estava alcançando estabilidade econômica e suas perspectivas de crescimento estavam aumentando substancialmente. Nesse cenário, o Banco Pactual foi capaz de antecipar, e consequentemente liderar, o forte desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro iniciado em 2004, oferecendo diferentes produtos aos investidores interessados em ativos de renda fixa e variável das companhias brasileiras, além de ter as áreas de negócios de Asset Management e Wealth Management do Banco Pactual beneficiados pelo crescimento econômico brasileiro.

Em maio de 2006, a UBS AG assinou o contrato de aquisição do então Banco Pactual. Muitos dos principais sócios do Banco Pactual permaneceram na administração do Banco Pactual, acompanhando a conclusão da operação em dezembro de 2006. O Banco Pactual tornou-se então o Banco UBS Pactual S.A. ("UBS Pactual"), atuando em todos os países da América Latina. Na época da aquisição, o Banco Pactual já era um banco de investimento independente e um gestor de recursos com posição de liderança no Brasil. Em julho de 2008, um grupo de antigos sócios seniores deixou o UBS Pactual para estabelecer uma nova sociedade baseada na mesma cultura implementada no Banco Pactual. Esse grupo de sócios do Banco Pactual, juntamente com alguns antigos administradores do UBS AG e outros executivos com experiência atuante no G-7 e em mercados emergentes (inclusive o Brasil), criaram, em outubro de 2008, a BTG Investments L.P. (atualmente denominada como PPLA Investments L.P) ("PPLAI"), um banco de investimento global, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Londres, Nova York e Hong Kong. A PPLAI tinha aproximadamente US$ 1,3 bilhão em AUM (incluindo capital próprio e de terceiros) e mais de 100 integrantes (incluindo empregados e sócios) quando seus sócios assinaram o contrato para adquirir o UBS Pactual e suas subsidiárias em 11 de maio de 2009. A operação representou o retorno da maioria da administração para o UBS Pactual, e reuniu a esse time vários de seus antigos sócios que tinham permanecido no UBS Pactual durante o período seguinte à venda ao UBS AG. A operação foi concluída em setembro de 2009, criando o grupo agora conhecido como Grupo BTG Pactual, alterando a denominação do Banco UBS Pactual S.A. para Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" ou "Devedor") Em dezembro de 2010, o Grupo BTG Pactual, em conjunto com a PPLAI, emitiu US$1,8 bilhão em capital a um consórcio de prestigiosos investidores internacionais e a certos *Partners Seniores*. Esta emissão consistiu em US$1,44 bilhão em novas ações emitidas pelo Banco BTG Pactual e US$360,0 milhões em nova participação societária (limited partnership interests), emitida pela PPLAI, representando uma participação de aproximadamente 18,65% no Devedor e PPLAI respectivamente. Esta operação representou um passo significativo no desenvolvimento estratégico do Devedor. O consórcio trouxe um relevante grupo de investidores ao Devedor, consolidando e expandindo sua rede global e cobertura, proporcionando aos seus clientes acesso único às oportunidades e recursos em um mercado cada vez mais globalizado. Em janeiro de 2011, o Devedor firmou um contrato para adquirir 100% das ações do Banco Pan detidas pelo Grupo Silvio Santos por R$450 milhões, representando uma participação de 37,64% no Banco Pan

(51,00% do capital votante e 21,97% do capital não votante) por R$450 milhões, operação essa concluída e aprovada pelo Banco Central em 27 de maio de 2011.

Após o registro do Devedor como uma empresa não residente nas Ilhas Cayman, em 15 de junho de 2011, o Devedor concluiu a incorporação do BTG Pactual Banking Limited, controlada pelo Devedor. Como resultado da incorporação, o BTG Pactual Banking Limited deixou de existir, e o Devedor recebeu a Licença Bancária Categoria "B" e um Certificado de "*Trust License*" da Autoridade Monetária das Ilhas Cayman. A operação resultou na conversão do BTG Pactual Banking Limited em uma agência do Devedor localizada nas Ilhas Cayman. Em 8 de fevereiro de 2012, o Grupo BTG Pactual adquiriu 100% das ações da Celfin Capital, uma corretora líder (em volume de ações) no Chile, com presença também no Peru e na Colômbia, para aumentar ainda mais a presença do Devedor no mercado da América Latina. A Celfin possui uma ampla gama de produtos e serviços nas áreas de *Investment Banking, Products and Financial Services, Asset Management* e *Wealth Management*. O preço total da compra foi de aproximadamente R$930 milhões.

Em 30 de abril de 2012, o Devedor concluiu sua oferta pública inicial que foi em sua maioria uma oferta primária, resultando em aproximadamente R$2.587,5 milhões recursos brutos para o Grupo BTG Pactual, dos quais o Devedor recebeu R$2.070 milhões. O Devedor utilizou os recursos da oferta pública inicial do Grupo BTG Pactual para aumentar suas operações de *Corporate Lending* e *Sales, trading* e desenvolver novas linhas de negócios. Em dezembro de 2012, o Devedor adquiriu a Bolsa y Renta por aproximadamente R$120,5 milhões. A Bolsa y Renta é o maior corretor da Colômbia. A aquisição foi um passo importante na expansão do Grupo BTG Pactual em toda a América Latina, pois combinou a posição da Bolsa y Renta no crescente mercado colombiano com a força e reputação das plataformas de negócios do Devedor no Brasil, Chile, Peru e Colômbia. Em 19 de dezembro de 2014, o Devedor adquiriu créditos e outros direitos detidos pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC") contra o Banco Bamerindus do Brasil S.A. e suas afiliadas, ou, coletivamente, Bamerindus, em liquidação extrajudicial. Essa operação resultou no controle do Devedor da Bamerindus, com 98,8% de seu capital social total e votante. O processo de liquidação extrajudicial da Bamerindus foi concluído na mesma data e o Devedor alterou o nome da Bamerindus para o Banco Sistema S.A. Em 30 de setembro de 2015, o Devedor finalizou a aquisição de 100% das ações do BSI S.A. ("BSI"), um banco privado suíço, por um valor total de CHF 1.248 milhões, em dinheiro e ações do BSI.

Desde 25 de novembro de 2015, o Grupo BTG Pactual foi afetado por eventos relacionados ao ex-presidente executivo do BTG Pactual e acionista controlador, Sr. André Santos Esteves. Apesar de nenhuma entidade do Grupo BTG Pactual ter sido citada em qualquer investigação ou alegação, as notícias relacionadas ao Sr. Esteves impactaram o preço das *Units* e *Bonds* do Devedor e, portanto, a administração do BSI decidiu adotar uma série de ações para preservar liquidez e capital. Uma das medidas adotadas foi a venda da participação societária detida pelo Devedor de emissão do BSI. Em 1º de novembro de 2016, o Devedor alienou o BSI para a EFG, uma empresa global de *Private Banking* e *Asset Management* com sede em Zurique, na Suíça. A contraprestação final da transação para a venda compreendeu: (i) CHF 575 milhões em dinheiro, (ii) 86,2 milhões em ações EFG (30% do EFG-BSI) e (iii) CHF 31 milhões em títulos (dívida subordinada Nível 1) emitidos pela EFG, que gerou um ágio no montante de 390 milhões de francos suíços. O preço de compra foi posteriormente reduzido em 89 milhões de francos suíços como resultado de uma arbitragem com o EFG. Em 8 de abril de 2016, o Devedor decidiu cindir suas atividades de negociação de *commodities*, com exceção da mesa de negociação de energia brasileira, da estrutura operacional do Banco BTG Pactual e reorganizar sua plataforma de *commodities* através da Engelhart CTP. Conforme detalhadamente divulgado em Fato Relevante de 14 de fevereiro de 2017, foram aprovados dois novos programas de *Units* ("Novos Programas de *Units*"), compostos exclusivamente por valores mobiliários de cada uma das companhias sendo: (i) *Units* negociadas sob o ticker BPAC11, compostas por uma ação ordinária e duas ações preferenciais classe A de emissão do Devedor ("*Units* BPAC11") e (ii) *Units* negociadas sob o ticker PPLA11, compostas por um Brazilian Depositary Receipt ("BDR") representativo de uma ação classe A e dois BDRs representativos, cada, de uma ação classe B, de emissão da PPLA Participations. Os Novos Programas de *Units* representam uma nova alternativa de negociação dos valores mobiliários de emissão das companhias, de forma segregada. Em 26 de outubro de 2018, foi concluída uma reorganização societária por meio da qual, após obtidas as aprovações societárias e regulatórias aplicáveis, 1.502.975.267 ações ordinárias e 449.356.340 ações preferenciais Classe B de emissão do Devedor de titularidade da BTG Pactual Holding S.A. ("BTG Pactual Holding"), atual controladora direta do Devedor, foram conferidas ao capital da BTG Pactual Holding Financeira Ltda., sociedade da qual a BTG Pactual Holding é titular de aproximadamente 99,9% das quotas representativas do seu capital social, e que tem por objeto social exclusivamente a participação societária em instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, nos termos do artigo 17, inciso III da Resolução CMN nº 4.122, de 2 de agosto de 2012, conforme alterada.

Em 28 de dezembro de 2018 o Sr. Marcelo Kalim, um dos membros do grupo de controle do Devedor e BTG Pactual G7 Holding S.A. ("G7 Holding") celebrou contrato para transferir a integralidade de sua participação acionária na G7 Holding. Com o objetivo de recompor o grupo de controle do Devedor, o Sr. André Esteves, antigo CEO do Devedor, ingressará na G7 Holding. Até a presente data, algumas aprovações regulatórias aplicáveis em outras jurisdições ainda estão pendentes, e o Devedor espera obter referidas aprovações no primeiro semestre de 2021. Como resultado das operações descritas acima, assumindo a obtenção de todas as aprovações regulatórias,

é esperado que o grupo de controle do BTG Pactual passará a ser composto pelos seguintes Partners: Roberto Sallouti, Renato Santos, Antonio Porto, Guilherme Paes e André Esteves.

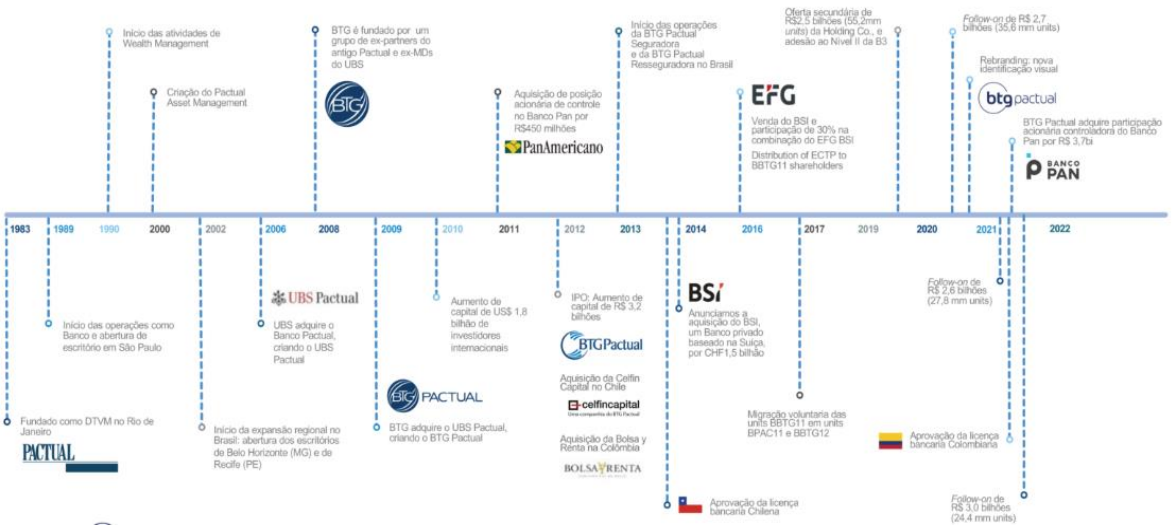
Em 25 de junho de 2019, o Devedor concluiu uma oferta secundária de Units, segundo pela qual o BTG Pactual Holding vendeu 55.200.000 Units pelo preço de oferta de R $ 46,00 por Units. O Devedor não recebeu nenhum valor desta oferta. Em 18 de dezembro de 2019, o Banco Central do Brasil aprovou o ingresso do Sr. André Esteves no grupo de controle do Devedor, restando pendente apenas a conclusão da análise pelas autoridades regulatórias competentes no exterior. Em 02 de julho de 2020, o Banco BTG Pactual concluiu uma oferta 100% primária de Units, com esforços restritos de colocação em que foram vendidas 35.625.000 Units, correspondentes a 35.625.000 ações ordinárias e 71.250.000 ações preferenciais Classe "A" ao um preço de R$74,40 por Units, e R$24,80 por ação ordinária e ação preferencial Classe "A". O Devedor recebeu R$2.563,7 milhões de recursos dessa oferta, os quais foram utilizados para acelerar as iniciativas da unidade de varejo digital e para manter fortes índices de capital. O aumento de capital relacionado a essa oferta foi aprovado pela Banco Central em 10 de julho de 2020. Em 13 de janeiro de 2021, o Devedor realizou oferta pública primária com esforços restritos de distribuição de 27.777.778 Units, compreendendo 27.777.778 Ações ordinárias e 55.555.556 Ações Preferenciais. O procedimento de "bookbuilding" foi concluído estabelecendo um preço por Unit de R$92,52 e, consequentemente, o preço por ação de R$30,84, resultando em um montante total da oferta de R$2.544,6 mil, os quais foram utilizados para acelerar as iniciativas da unidade de varejo digital e para manter fortes índices de capital. O Aumento de Capital relacionado a essa oferta foi aprovado pela Banco Central em 05 de fevereiro de 2021. Em 5 de abril de 2021, foi assinado o contrato de compra e venda entre a CaixaPar e o Banco Sistema (instituição integrante do Conglomerado BTG Pactual), para a aquisição da totalidade das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão do Banco Pan e de titularidade da CaixaPar, representativas de 49,2% do capital social votante do Banco Pan, equivalente a 26,8% do capital social. Para a conclusão da operação, o Banco Sistema se comprometeu a pagar à CaixaPar o valor total de aproximadamente R$3,7 bilhões, valor que corresponde a R$11,42 por cada uma das ações ordinárias objeto da operação; e (ii) de 1% das ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, de emissão do Banco Pan e de titularidade do Devedor, equivalente a 0,55% do capital social total do Banco Pan, totalmente subscritas e integralizadas. Como resultado desta aquisição, o Devedor, diretamente, e por meio do Banco Sistema, atualmente, detemos 100,0% do capital votante do Banco PAN.

Em 19 de maio de 2021, tendo sido verificado o cumprimento de todas as condições precedentes, incluindo a aprovação do BACEN e da autoridade concorrencial competente, a aquisição foi concluída. Como resultado, o Devedor, diretamente e por meio do Banco Sistema, detemos atualmente 100% do capital votante do Banco Pan.

Em 31 de maio de 2021, o Devedor firmou um contrato com as empresas Empiricus Research Publicações Ltda., Vitreo Holding Financeira S.A., Vitreo Holding S.A., Vitreo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., suas subsidiárias e seus respectivos acionistas (vendedores) com o intuito de realizar a aquisição dessas empresas e de firmar parcerias de longo prazo com os vendedores. A compra foi aprovada pelos órgãos reguladores e a incorporação foi concluída em 01 de dezembro de 2021.

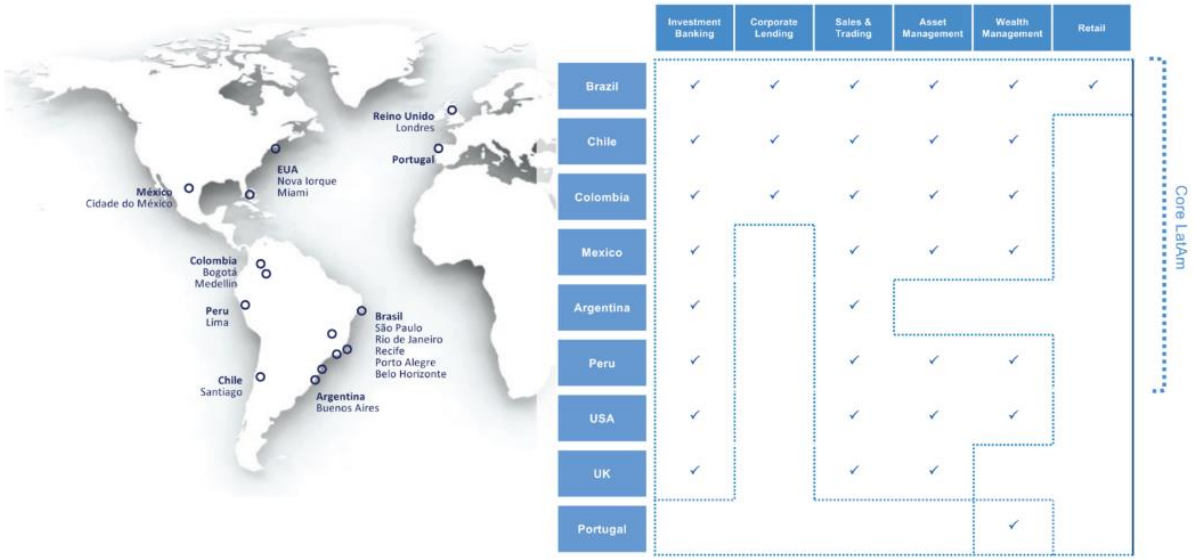
Visão Geral

O Devedor é um banco de investimento e gestor de ativos e fortunas, com posição dominante no Brasil, tendo estabelecido uma plataforma internacional de investimentos e distribuição. O histórico do Devedor passou por diversas etapas de crescimento e expansão conforme demonstrados na linha do tempo abaixo:



Atualmente, conta com escritórios distribuídos em três continentes oferecendo um amplo portfólio de serviços financeiros a uma base de clientes brasileiros e internacionais, incluindo empresas, investidores institucionais, governos, indivíduos de alta renda e mais recentemente, clientes de varejo.

Para maiores esclarecimentos, favor consultar os itens 7.1 e 10.1 do Formulário de Referência do BTG Pactual disponível no site de Relações com Investidores (https://ri.btgpactual.com/) ou na CVM/B3 (https://www.gov.br/cvm).



Governança e Gestão

A estrutura de governança do Devedor é adequada à dinâmica de negócios e ao modelo de gestão de riscos da instituição. Como forma de aprimoramento, o Devedor prevê uma revisão do modelo de governança com periodicidade mínima anual, de modo a adequar-se às práticas de mercado e eventuais mudanças das exigências regulatórias.

O Devedor possui políticas, normas e procedimentos para a realização do gerenciamento de risco e de capital. Esses instrumentos são submetidos à aprovação em comitês (*Risk Committee e Management Committee Brazil*, citados no tópico abaixo), garantindo alinhamento com os objetivos estratégicos do Devedor. Eventuais exceções devem ser tratadas em comitês específicos.

- **Gestão de riscos Primários** (Riscos de Crédito, Mercado e Liquidez) e Operacionais (Legal, Compliance, Ambiental, Social e Climático, além de Governança, Segurança e Tributário é responsabilidade de cada Gestor e, em última instância, é responsabilidade do Chief Executive Officer (CEO);

- **Controle Independente de Riscos Primários e Operacionais** é responsabilidade do Chief Financial Officer (risco Tributário), General Counsel (risco Legal), do Chief Compliance Officer (risco de Compliance), Chief Risk Officer (CRO) (riscos Operacionais, de Crédito, de Mercado e de Liquidez) e Chief Sustainability Officer (CSO) (riscos Ambiental, Social e Climático).

- **Auditoria Interna** do Grupo, que se reporta ao Comitê de Auditoria, revisa e avalia a eficácia da Estrutura de Gestão e Controle de Riscos delineada neste documento e nos sistemas de controles internos relacionados.

Para maiores esclarecimentos, favor consultar o item 5.1 do Formulário de Referência do Devedordisponível no site de Relações com Investidores (https://ri.btgpactual.com/) ou na CVM/B3 (https://www.gov.br/cvm).

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão responsável pelas decisões estratégicas do Devedor. Entretanto, o Devedor possui diversos comitês que assessoram seu Conselho de Administração. Desta forma, atualmente existe uma reunião, no qual participam membros do Partnership, por meio do qual se discutem pontos de estratégicos para o Devedor e que são responsáveis por assessorar o Conselho de Administração. Vale ressaltar, ainda, que existem membros em comum no Conselho de Administração e no Comitê Executivo de Partnership.

Considerando sua visão geral da estrutura de negócios e organizacional da Companhia, o Devedor considera fundamental o papel do Conselho de Administração para a revisão da estrutura de governança corporativa. Tal revisão é realizada de forma contínua e periódica através da escolha dos membros dos comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, da aprovação de operações consideradas relevantes e/ou sensíveis conforme definido nas políticas e demais documentos corporativos, incluindo, mas não se limitando ao Estatuto Social do Devedor e políticas que estabelecem diretrizes para a atuação do Banco BTG Pactual.

Não obstante, o Conselho de Administração também é responsável por avaliar anualmente os membros da Diretoria do Devedor, incluindo a análise sobre a aderência à cultura, aos valores organizacionais e ao apetite ao risco do Devedor.

Para maiores esclarecimentos sobre o funcionamento do Conselho de Administração do Devedor, favor consultar o item 5.1 do Formulário de Referência do BTG Pactual disponível no site de Relações com Investidores (https://ri.btgpactual.com/) ou na CVM/B3 (https://www.gov.br/cvm).

Diretoria

A Diretoria do Devedor é responsável pela instituição das alçadas deliberativas, que são formalizadas nas políticas de gestão de riscos e estratégias. Tais políticas são validadas pelo Comitê de Riscos e Capital como forma de assessoramento ao Conselho de Administração que, por sua vez, aprova tais políticas. Cabe ressaltar ainda que a Diretoria atua no **gerenciamento e supervisão dos riscos**, apetites e estratégias no dia a dia das operações do Devedor e através de fóruns, conforme exemplificado abaixo:

- **Comitê Executivo** (não formal): Composto por Diretores do BTG Pactual, Gerentes Globais das Áreas de Negócios e de funções de controle, assim como outros eventuais convidados, com objetivo de tomar decisões estratégicas em nível global.

- **Reunião da Diretoria**: Composto pelos Diretores do BTG Pactual, Heads Locais das Áreas de Negócios e de funções de controle, assim como outros eventuais convidados, com objetivo de tomar decisões estratégicas em nível Brasil.

- **Reunião de Sócios Latam**: Composto pelos diretores de cada localidade na América Latina junto a Diretores do BTG Pactual com objetivo de tomar decisões estratégicas em nível América Latina.

- ***CFO Meeting***: Composto pelo CFO, gerentes das áreas de risco, Finance, Legal e auditoria interna, com o intuito de monitorar o risco de liquidez, incluindo a situação de caixa e estado do balanço, assim como a gestão da estrutura de capital.

Para maiores esclarecimentos sobre o funcionamento da Diretoria do Devedor, favor consultar o item 5.1 do Formulário de Referência do BTG Pactual disponível no site de Relações com Investidores (https://ri.btgpactual.com/) ou na CVM/B3 (https://www.gov.br/cvm).

Cinco principais fatores de risco do Devedor

O Devedor pode sofrer perdas significativas em suas atividades de negociação e investimento devido a flutuações do mercado e volatilidade.

O Devedor mantém grandes posições de negociação e investimento em renda fixa, moeda, commodities e no mercado de ações - tanto no Brasil quanto em outros lugares, incluindo a Europa e os Estados Unidos. Na medida em que o Devedor detém posições em quaisquer desses ativos, em qualquer localidade, uma recessão nesses mercados pode resultar em perdas decorrentes do declínio do valor dessas posições. Ao mesmo tempo, na medida em que o Devedor detém posições vendidas em quaisquer desses mercados, uma recuperação nesses mercados pode expor o Devedor a perdas potencialmente ilimitadas enquanto não houver eventual sucesso do Devedor em compensar tais posições através da aquisição de ativos de mercados em ascensão. O Devedor poderá traçar uma estratégia, contemplando em manter posições compradas em um ativo e posições vendidas em outro, a partir do qual pode-se eventualmente obter receitas decorrentes das alterações no valor relativo aos respectivos ativos.

Muitas das estratégias de *hedge* do Devedor são baseadas em negociação de padrões e correlações. Caso o valor relativo dos dois bens sofra mudanças em uma direção ou maneira que não tenha sido antecipada pelo Devedor ou contra a qual o Devedor não buscou proteção, o Devedor pode sofrer perdas nessas posições casadas. Assim, as estratégias de *hedge* podem não ser totalmente eficazes para atenuar a exposição ao risco do Devedor em todos os ambientes de mercado ou contra todos os tipos de riscos, particularmente no contexto de extrema volatilidade do mercado, em decorrência dos impactos que estão sendo causados pela pandemia da COVID-19. Riscos inesperados do mercado podem impactar as estratégias de *hedge* do Devedor no futuro.

Adicionalmente, o Devedor detém posições de negociação e investimentos substanciais que podem ser negativamente afetados pelo nível de volatilidade nos mercados financeiros (ou seja, o grau em que os preços de negociação flutuam ao longo de um determinado período, em um determinado mercado), independentemente dos níveis de mercado.

O Devedor depende de seus Partners Seniores e a saída de qualquer desses indivíduos pode prejudicar a sua capacidade de executar suas estratégias comerciais e suas políticas de investimento.

O Devedor depende de seus *Partners* Seniores para o desenvolvimento e execução de suas estratégias comerciais e políticas de investimento, inclusive no que se refere à administração e à operação de seus negócios. O sucesso do Devedor depende, significativamente, da continuidade dos serviços dos *Partners* Seniores. O Devedor também conta com a rede de contatos comerciais, o histórico profissional e a reputação destas pessoas.

Qualquer *Partner* Senior do Devedor pode deixar o Devedor para estabelecer ou trabalhar em empresas que sejam competidores do Devedor. Ademais, se qualquer *Partner* Senior se juntar a um atual concorrente ou constituir uma empresa concorrente, alguns dos clientes do Devedor poderão optar por utilizar os serviços desse concorrente. Não há qualquer garantia de que os acordos firmados com esses profissionais, tais como acordos de remuneração ou não concorrência, sejam suficientemente amplos e eficazes para impedi-los de deixar o Devedor e de constituir ou se juntar aos concorrentes do Devedor ou de que os acordos de não concorrência serão aceitos judicialmente caso o Devedor busque o cumprimento de seus respectivos direitos de não concorrência. Para informações adicionais sobre o *Partnership*, veja o item 15.8 do Formulário de Referência do Devedor.

Por exemplo, após a prisão, custódia e suspensão temporária do cargo do ex-Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração do Devedor, André Santos Esteves, em 2015, por alegações de obstrução da Justiça e de organização criminosa, o Devedor enfrentou uma série de desafios operacionais e financeiros significativos e consequentes efeitos adversos. Com o retorno de André Esteves ao Devedor na qualidade de *Senior Partner* após o encerramento de sua prisão domiciliar em abril de 2016, os processos existentes relacionados a ele ou eventuais acusações contra o Sr. André Esteves ou outros membros da administração, fundamentadas ou não, podem causar um efeito material adverso no Devedor, em sua reputação e em seus negócios. Na hipótese de saída ou suspensão dos *Partners Seniores*, o Devedor poderá enfrentar dificuldades em encontrar substitutos adequados, o que pode ter um efeito material adverso sobre o Devedor e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

O Devedor pode não ser capaz de identificar, consumar, integrar ou ter sucesso e auferir os benefícios de aquisições passadas e futuras.

Aquisições estratégicas têm sido historicamente parte da estratégia de crescimento do Devedor, e o Devedor possui a intenção de continuar a fazer aquisições estratégicas de empresas ou ativos complementares ao seu *core business*, aos seus países de atuação e à sua cobertura de clientes. O Devedor engajou-se em diversas operações de fusões e aquisições no passado e o Devedor poderá realizar novas aquisições no futuro como parte de sua estratégia de crescimento no setor de serviços financeiros.

O Devedor não pode garantir que será capaz de identificar e garantir oportunidades de aquisição adequadas. Além disso, a sua capacidade de realizar aquisições bem-sucedidas em termos favoráveis pode ser limitada pelo número de alvos de aquisição disponíveis, demandas internas de recursos e, na medida do necessário, a sua capacidade de obter financiamento em termos satisfatórios para aquisições maiores, bem como a sua capacidade de obter as aprovações societárias, regulatórias ou governamentais exigidas.

Além disso, mesmo que seja identificado um objeto de aquisição, terceiros com quem o Devedor possui relações comerciais podem não estar dispostos a celebrar acordos em termos comercialmente aceitáveis em relação a uma transação específica. A aquisição pode também não ser concluída por um longo período de tempo, ou até cancelada, por diversas razões, incluindo a não satisfação das condições precedentes ou a não obtenção das aprovações regulatórias exigidas, assim como condições para aprovação podem ser impostas, que não são passíveis de antecipação.

A negociação e a conclusão de potenciais aquisições, consumadas ou não, podem também potencialmente afetar os atuais negócios do Devedor ou desviar recursos substanciais. Como resultado, os seus negócios, perspectivas de crescimento, resultados de operações e condições financeiras podem ser material e negativamente afetados, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Ademais, as aquisições podem expor o Devedor a obrigações ou contingências desconhecidas incorridas antes da aquisição das empresas adquiridas ou dos respectivos ativos. A diligência realizada para avaliar a situação legal e financeira das empresas a serem adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizatórias recebidas dos vendedores das empresas-alvo ou dos respectivos negócios, podem ser insuficientes para detectar, proteger ou indenizar o Devedor de quaisquer contingências que possam surgir. Quaisquer contingências significativas decorrentes de aquisições podem prejudicar as atividades, resultados e reputação do Devedor. Além disso, o Devedor poderá adquirir empresas que não estão sujeitas a auditoria externa independente, o que pode aumentar os riscos relacionados às aquisições.

A integração bem-sucedida das aquisições do Devedor é importante para alcançar o objetivo de tornar o Devedor um líder global em serviços financeiros. A incapacidade de auferir o benefício de qualquer aquisição pode ser devido a uma série de fatores, incluindo a incapacidade de (i) implementar a cultura nas empresas adquiridas, (ii)

integrar as respectivas políticas operacionais e contábeis e procedimentos, bem como como sistemas de informação e operações de *back-office* com as das empresas adquiridas, (iii) agilizar operações de sobreposição e de consolidação de subsidiárias, (iv) manter a administração existente na medida necessária ou realizar a readequação das operações, (v) evitar potenciais perdas ou prejuízos às relações com os clientes existentes das empresas adquiridas ou com os clientes existentes do Devedor, ou (vi) de qualquer outra forma gerar receitas suficientes para compensar os custos e despesas de aquisições.

Além disso, o sucesso de qualquer aquisição será, pelo menos em parte, sujeito a uma série de fatores econômicos e outros que estão além do controle do Devedor. Qualquer combinação dos fatores mencionados acima pode resultar na incapacidade do Devedor de integrar as empresas ou ativos adquiridos ou obter o crescimento ou as sinergias esperadas de uma transação específica. Como resultado, os negócios, resultados operacionais e condições financeiras do Devedor podem ser materialmente e negativamente afetados, prejudicando, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

As receitas dos segmentos de Investment Banking, Corporate Lending e Sales and Trading do Devedor poderão sofrer efeitos adversos, na hipótese de condições econômicas ou de mercado adversas.

Condições financeiras ou econômicas desfavoráveis, tanto no Brasil quanto no exterior, podem reduzir a quantidade e o volume das operações nas quais o Devedor atua como coordenador (*underwriting*), fornece consultoria em fusões e aquisições (M&A) e outros serviços. Condições econômicas e de mercado desfavoráveis ou incertas podem ser causadas por: (i) redução no crescimento econômico, nos negócios ou na confiança do investidor ou das empresas; (ii) limitação da disponibilidade ou aumento do custo de crédito e de capital; (iii) aumentos da inflação, taxas de juros, volatilidade da taxa de câmbio, juros moratórios ou do preço de commodities básicas; (iv) eclosões de hostilidades, pandemias ou outra instabilidade geopolítica; (v) escândalos corporativos, políticos ou de outra natureza que reduzam a confiança do investidor nos mercados de capitais; ou (vi) por uma combinação desses ou de outros fatores, como é o caso da extrema perturbação social, financeira, macroeconômica e política causada pela pandemia da COVID-19.

As receitas de *Investment Banking* do Devedor, auferidas através de remuneração pela prestação de serviços de consultoria financeira e comissões pela atuação de coordenador em distribuição de valores mobiliários, são diretamente relacionadas ao número e ao volume das operações nas quais o Devedor participa, podendo ser adversamente afetadas por uma retração contínua do mercado. Especificamente, os resultados operacionais do Devedor podem ser adversamente afetados pela redução significativa da quantidade ou do volume das ofertas coordenadas pelo Devedor.

Historicamente, as taxas de crescimento do PIB afetam o volume de empréstimos no Brasil, já que o crescimento se traduz em um aumento na distribuição de renda e no aumento do consumo. O crescimento significativo no PIB do Brasil de 2008 a 2010 correspondeu a um aumento médio no volume de empréstimos para o setor bancário brasileiro. A partir de 2011, no entanto, o PIB brasileiro estagnou- se, transformando-se em uma prolongada recessão. Em 2014, o PIB brasileiro cresceu apenas 0,5% e registrou perdas no PIB de 3,5% e 3,3% em 2015 e 2016, respectivamente. No primeiro semestre de 2017, o PIB brasileiro não apresentou crescimento em relação ao primeiro semestre de 2016, devido ao agravamento da inflação, a uma série de aumentos de impostos, cortes de gastos e diminuição da confiança do consumidor. O PIB do Brasil cresceu 1,1% no total em 2017, comparado a uma contração de 3,3% em 2016. Em 2018 o PIB brasileiro cresceu 1,1%. O PIB em 2019 cresceu 1,1% comparado a 2018. O PIB brasileiro caiu 3,9% no terceiro trimestre de 2020 comparado com o terceiro trimestre de 2019. Nesse sentido, condições econômicas adversas como desaquecimentos prolongados na economia brasileira, bem como os impactos materiais causados pela pandemia do COVID-19, podem afetar o segmento de negócio de empréstimo, assim como de *Sales and Trading*, afetando de forma negativa o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

As áreas de negócio de Asset Management e de Wealth Management podem ser afetadas pela baixa performance dos produtos ofertados.

Baixos retornos de investimento nas áreas de negócios de *Asset Management* e de *Wealth Management* em razão de sua performance abaixo da expectativa (em relação aos competidores ou aos indicadores de performance) pelos fundos ou contas sob a gestão do Devedor ou pelos produtos por ele ofertados ou desenvolvidos (incluindo como resultado dos impactos da pandemia COVID-19), afetam a capacidade do Devedor de manter os ativos existentes e de atrair novos clientes ou ativos adicionais dos seus atuais clientes. Tal fator pode afetar adversamente as taxas de gestão e de performance recebidas pelo Devedor do seu *Asset Management* e *Wealth Management*.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES DO DEVEDOR

Denominação Social, Sede e Objeto Social

Denominação social	**Banco BTG Pactual S.A.**
Sede	Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.
Objeto Social	A Companhia tem como objeto social a prática de operações ativas, passivas e acessórias inerentes às respectivas carteiras autorizadas (comercial, de investimentos, de arrendamento mercantil, de crédito imobiliário, de crédito rural e de crédito, financiamento e investimento), inclusive câmbio e administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor. Adicionalmente, a Companhia poderá deter participação, como sócia ou acionista, em sociedades com sede no país ou no exterior, quaisquer que sejam seus objetos sociais, inclusive instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN").

Constituição do Devedor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição do Devedor	26/01/1989
Forma de Constituição do Devedor	Sociedade Anônima
Pais de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Indeterminado
Data de Registro CVM	10/11/2011

Descrição das principais atividades do Devedor e suas controladas

O BTG Pactual apoia empresas, instituições financeiras, fundos de investimento, governos e pessoas físicas e jurídicas oferecendo toda a nossa expertise em investimentos, com olhar inovador e boas práticas ESG (*Environmental, Social and Governance*). O BTG Pactual entende as necessidades de todos seus clientes, sendo que, hoje os principais serviços prestados pelo BTG Pactual se resumem a:

- ***Investment Banking***: Serviços de assessoria financeira e em mercado de capitais.
- ***Corporate & SME Lending***: Financiamentos, créditos estruturados e empréstimos garantidos a grandes, médias e pequenas empresas.
- **Sales and Trading**: Produtos e serviços financeiros oferecidos a um grupo diversificado de clientes institucionais no Brasil e no exterior, incluindo serviços de market making, corretagem, compensação e Research. Inclui, ainda, mesas de operações proprietárias de ações, derivativos, taxas de juros, câmbio, energia e commodities, além de produtos e serviços de seguros e resseguro.
- ***Asset Management***: Serviços de gestão e administração de recursos em um amplo portfólio de produtos nas principais classes de ativos internacionais, especialmente na América Latina, para clientes locais e globais.
- ***Wealth Management & Consumer Banking***: Serviços de gestão de investimento e de planejamento financeiro, bem como produtos financeiros voltados a pessoas físicas, focados nos segmentos de private e varejo de alta renda. Adicionalmente, temos na área de Consumer Banking uma plataforma transacional completa, oferecendo um conjunto integrado e personalizável de produtos e serviços.
- ***Participations:*** Participação societária em instituições financeiras no mercado brasileiro e internacional - Banco Pan, Too Seguros e EFG.

Favor consultar o item 7.2 do Formulário de Referência do Devedor.

Composição Acionária

Favor consultar o item 15.1 do Formulário de Referência do Devedor.

Informações Sobre o Capital Social

Favor consultar o item 17 do Formulário de Referência do Devedor.

Composição Acionária (em 31 de dezembro de 2021)

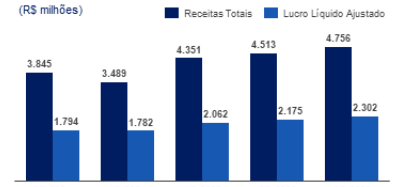
Favor consultar o item 15.1 do Formulário de Referência do Devedor.

Informações Adicionais sobre o Devedor

Visão geral do BTG Pactual

Investment Banking	Corporate & SME Lending	Sales & Trading	Asset Management	Wealth Management & Consumer Banking	Principal Investments	Participations	Interest & Others
• Financial Advisory (M&A) • ECM • DCM	• Financing • Structured Credit • Letters of Credit • BTG Empresas	• Fixed Income • FX • Equities • Insurance • Energy • Brokerage • Credit • Commodities	• LatAm FI & Eq. • Alternative Investments • Fund Services • Global Hedge Funds	• Investment Advisory • Financial Planning to HNWI • BTG Investimentos • BTG Banking • Empiricus	• Global Markets • Merchant Banking • Real Estate	• Banco Pan • Too Seguros • EFG	• Interest on capital

Evolução da Receita e Lucro Líquido

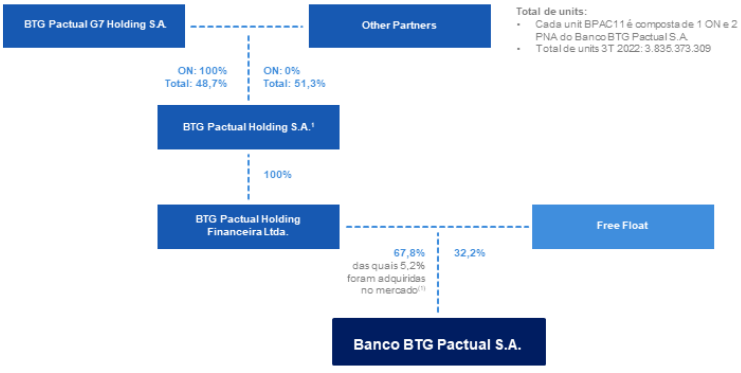


Destaques[1]

(R$ milhões)	2021	9M 2022
Ativos Totais	R$346,1 bi (US$62,0bi)	R$439,9 bi (US$81,4bi)
Patrimônio Liquido	R$37,4 bi (US$6,7 bi)	R$42,3 bi (US$7,8 bi)
Receitas	R$13,9 bi (US$2,5 bi)	R$13,6 bi (US$2,5 bi)
Lucro Líquido Ajustado	R$6,5 bi (US$1,2 bi)	R$6,5 bi (US$1,2 bi)
AuM/AuA	R$552,7 bi (US$99,0 bi)	R$665,5 bi (US$123,1 bi)
WuM	R$427,8 bi (US$76,7 bi)	R$508,6 bi (US$94,1 bi)

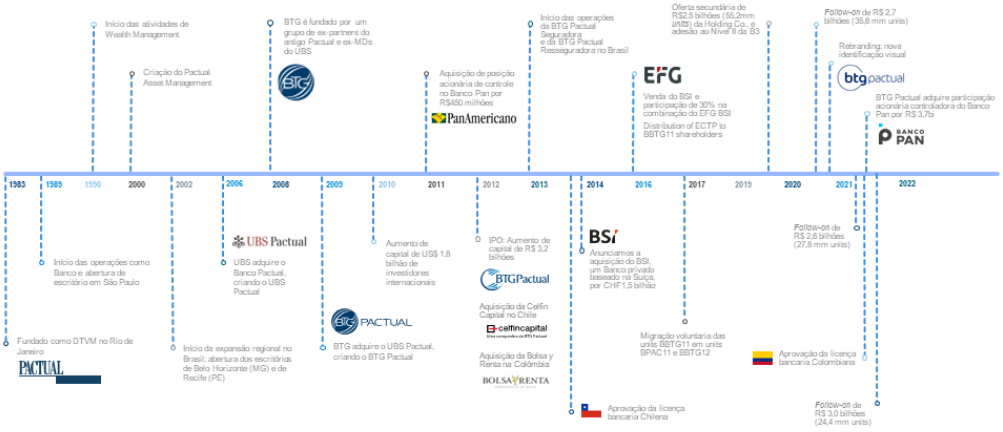
Nota:
(1) De acordo com dados financeiros para Dez/2021 e Jun/2022, convertidos pela taxa de câmbio do final do período de R$5,5805 and R$5,2380, respectivamente

Estrutura acionária

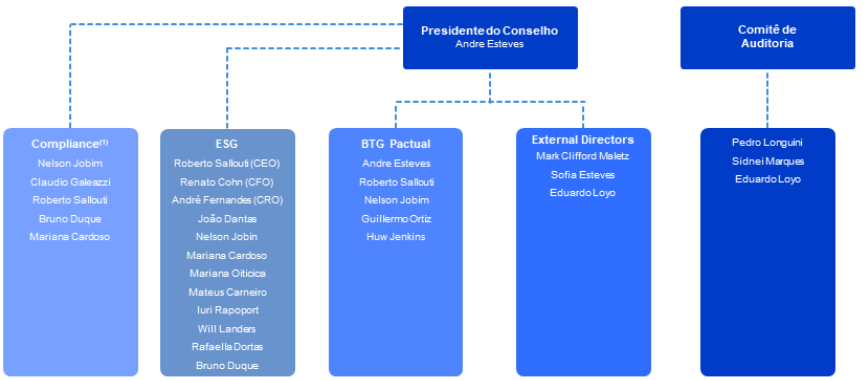


Nota:
(1) Inclui units adquiridas por veículos de investimentos de titularidade a determinados sócios, em conjunto ou separadamente, e veículos sob controle comum pela Partnership

Histórico do BTG Pactual

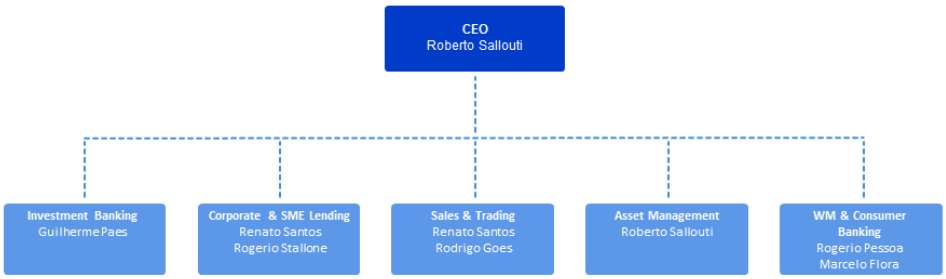


Estrutura organizacional e principais executivos



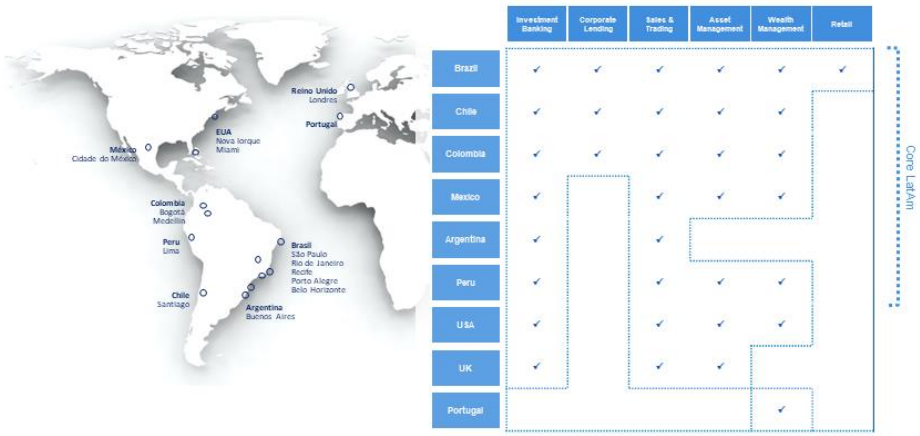
Nota:
1. O Comitê de Compliance responde direto para o conselho de administração

Estrutura organizacional e principais executivos



Principais Executivos

Presença dominante na América Latina



Prêmios e reconhecimentos

Número recorde de prêmios das mais prestigiadas revistas locais e internacionais em 2022

Institucional

- Euromoney — Melhor Banco nos Mercados Emergentes
- Euromoney — Melhor Banco no Brasil e LatAm
- The Banker — Banco do Ano nas Américas
- The Banker — #1 em crescimento, lucratividade, solidez, qualidade e alavancagem

Sales & Trading

- Institutional Investor — #1 Corporate Access Team - LatAm
  #1 Research Team – LatAm
  #1 Research Team – Brazil
  #1 Trading Team – LatAm
  #1 Sales Team – LatAm
  #1 Sales Team – Brazil

Investment Banking

- World Finance — Melhor Banco de Investimentos LatAm
- LatinFinance — Melhor Banco de M&A da América Latina
- Global Finance — Melhor banco para novos produtos financeiros
- Euromoney — Melhor Banco de Assessoria da América Latina

Wealth Management & Consumer Banking

- Global Finance — Melhor Private Bank na América Latina
- World Finance — Melhor Private Bank no Brasil
- PWM — Melhor Private Bank em Tecnologia e Atendimento Digital ao Cliente
- Euromoney — Melhor Banco Digital na América Latina

PME

- Global Finance — Melhor Banco para PMEs

ESG

- Global Finance — #1 Bonds Verdes
  #1 Finanças Sustentáveis
  #1 Bonds Sustentáveis
  #1 Transparência
- Environmental Finance Sustainable Investment Awards 2022 Winner — Iniciativa de Investimento ESG do Ano na América Latina

Gostaríamos de agradecer aos nossos clientes pelo reconhecimento

Investment Banking

Franquia líder no Brasil

BTG Pactual é a franquia mais ativa de IBD no Brasil

Estamos posicionados entre os líderes nos três segmentos que atuamos

Nos últimos 12 meses, assessoramos 124 transações de DCM

M&A Ranking[1] | 2019 – 3Q22

#	Bank	Volume (US$ bi)	# of Deals
1	BTG Pactual	75.9	200
2	IBBA	72.7	177
3	JP Morgan	58.8	45
4	BofA	43.6	66
5	Citi	43.5	36

ECM Ranking[1] | 2019 – 3Q22

#	Instituição	# de Deals	Volume (US$ bi)
1	BTG Pactual	165	12.0
2	Itau BBA	160	13.6
3	Bradesco BBI	100	8.3
4	Bank of America	95	14.6
5	Santander	84	6.8

DCM Ranking[1] | 2019 – 3Q22

#	Instituição	Volume de Deals (BRL bi)
1	IBBA	109.4
2	Bradesco	54.3
3	BTG Pactual	49.1
4	Santander	38.5
5	BB	36.0

Notas:
(1) Fonte: Dealogic – Junho 2022 (ranking de ECM e M&A) e ranking ANBIMA (DCM)

Investment Banking

Recorde de receitas em DCM e M&A

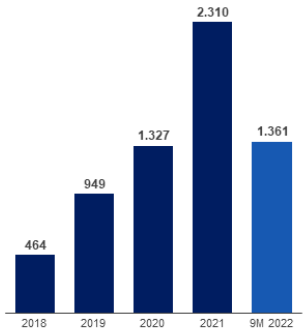
Resumo do 3T 2022

- Receitas recordes em DCM, à medida que o mercado evolui e ganhamos *market share*
- M&A registrou seu melhor resultado trimestral de nossa história, enquanto pipeline continua robusto
- Baixa contribuição de ECM devido à fraca atividade de mercado. Mesmo assim, mantivemos nossa posição de liderança nos rankings do setor

(1) Fonte: Dealogic e ANBIMA

Receitas

(R$ milhões)



Rankings de Mercado[1]

(3T 2022)

ECM

#1 em número de transações e volume LatAm
#2 em número de transações e volume no Brasil

M&A

#1 em número de transações no Brasil e LatAm
#2 em volume de transações no Brasil

Corporate & SME Lending

Financiamentos e garantias para empresas na América Latina

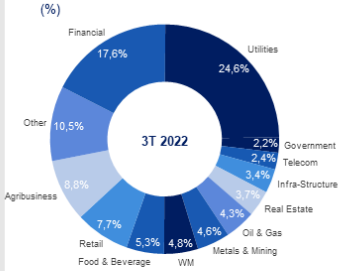
Principais destaques:

- Plataforma de originação integrada
- Antecipação de necessidades de nossos clientes
- Maior flexibilidade e agilidade para estruturar e aprovar operações de crédito
- Parceiros envolvidos em análise de crédito e risco
- *Cross-selling* com IBD, Wealth Management e mesa de distribuição FICC

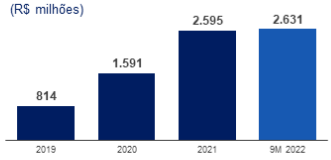
Principais áreas:

- High Grade Credit Desk: soluções customizadas de crédito às grandes corporações
- Special Situations: arbitragem em empréstimos e aquisição de carteiras de empréstimos não performados
- SME Lending: antecipação de recebíveis e operações de recebíveis de cartão de credito para pequenas e médias empresas, via plataforma 100% digital

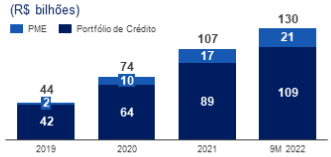
Portfolio de Crédito Expandido por Setor (%) (1,2)



Receitas



Portfolio de Corporate Lending



Notas: (1) Não inclui a carteira de empréstimo do Banco Pan e inclui itens fora do balanço (empréstimos, debêntures, CRIs, FIDCs, FIPs, TDs, corporate bonds, carta de crédito, garantias e outros)
(2) Data-base: 30 de Setembro de 2022

Sales & Trading

Plataforma integrada e diversificada de intermediação para clientes na América Latina

Banco dedicado na América Latina

Institutional Investor

#1 Corporate Access Team – LatAm
#1 Research Team – LatAm
#1 Research Team – Brazil
#1 Trading Team – LatAm
#1 Sales Team – LatAm
#1 Sales Team – Brazil

2022

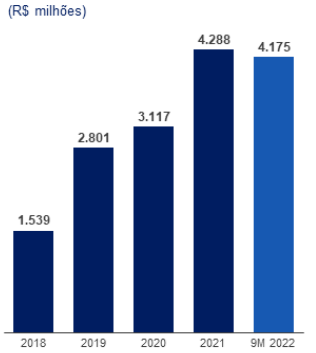
Sales & Trading

Resultados consistentemente fortes, devido à maior contribuição das atividades do cliente

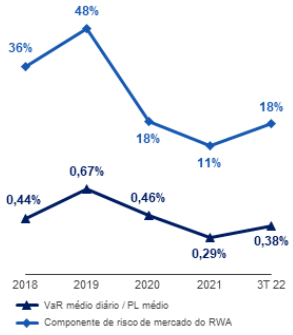
Resumo do 3T 2022

- Trimestre forte com receita de R$1.384,0 milhões impulsionado pelo aumento do volume de atividade de clientes e alta volatilidade do mercado
- O VaR médio foi de 0,34% para 0,38% no trimestre, ainda abaixo dos níveis históricos
- O componente de risco de mercado do RWA encerrou o trimestre em 18%

Receitas



VaR e Risco de Mercado



Asset Management

Uma das maiores gestoras de Asset Management e *fund services* da América Latina

AuM/AuA de R$665 bilhões e gama completa de produtos de investimentos tradicionais e estruturados

Maior administrador fiduciário independente do Brasil

Oferta completa de produtos tradicionais e alternativos

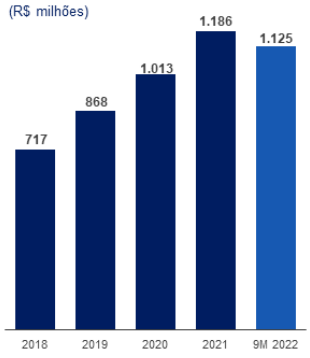
Asset Management

Forte geração de receita com captação líquida alta e consistente

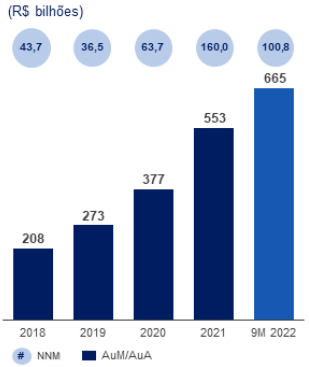
Resumo do 3T 2022

- Receita de R$407,4 milhões, um leve aumento trimestral mesmo com a sazonalidade natural das taxas de performance impactando o trimestre anterior, e um crescimento de 40,1% a.a.
- AuM/AuA cresceu 10% no trimestre impulsionado pela captação líquida de R$35,9 bilhões e valorização dos ativos - NNM atingiu R$124,0 bilhões nos últimos doze meses
- Os fundos geridos pela nossa Asset Management registraram mais um forte trimestre de captação, principalmente nas estratégias de Renda Fixa e Previdência

Receitas



AuM, AuA e NNM



Wealth Management & Consumer Banking

A segmentação nos permite oferecer produtos para diferentes tipos de clientes

Plataforma completa para alcançar todo o espectro de clientes

Prêmios de Wealth Management em 2022

Global Finance:
- ✓ Best Private Bank in Brazil
- ✓ Best Private Bank in Latin America
- ✓ Best Private Bank for Business Owners in the World

Consumidor Moderno:
- ✓ Customer Service Excellence in Brazil

Euromoney:
- ✓ Best Digital Bank in Latin America

World Finance:
- ✓ Best Private Bank in Brazil

Professional Wealth Management (PWM):
- ✓ Best Private bank for Digital Customer Service in Latin America
- ✓ Best Private bank for Use of Technology in Latin America

Grupo Padrão e OnYou:
- ✓ Excellence in Customer Service in Brazil

Nota:
(1) Fonte: ANBIMA Jun/22

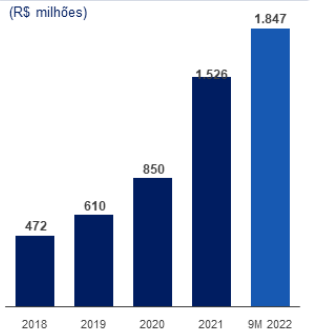
Wealth Management & Consumer Banking

Mais um trimestre de receitas e WuM recordes

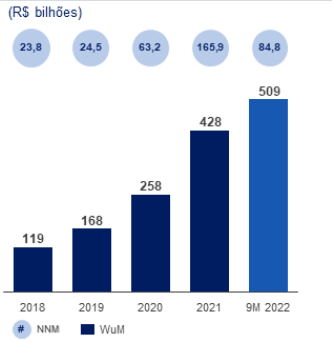
Resumo do 3T 2022

- Quinze trimestres consecutivos de crescimento – recorde de receitas no total de R$655,4 milhões, alta de 5,5% no trimestre e 60,0% no ano
- Captação líquida sólida de R$27,0 bilhões no trimestre, comprovando nossa capacidade de continuar crescendo mesmo em um cenário macroeconômico mais desafiador
- NNM acumulado de R$126,0 bilhões nos últimos doze meses

Receitas



WuM e NNM



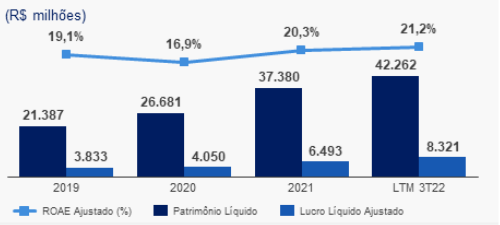
Track Record de crescimento forte, controlado e rentável, construído sobre sólido balanço patrimonial

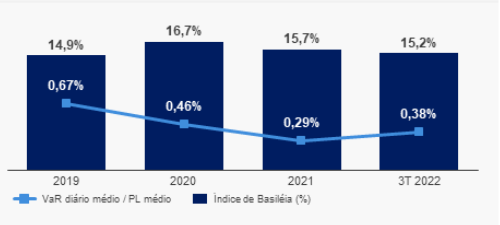
Lucro Líquido, Patrimônio Líquido, ROAE e Índice de Basiléia

- Crescimento consistente, mesmo sob condições adversas de mercado
- Rentabilidade sólida
- Forte capitalização

VaR(1) e VaR/Patrimônio Líquido Médio

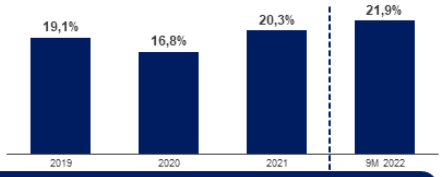
- Excelência em controle de risco, comprovada em condições de extrema adversidade de mercado
- Alocação de risco em declínio, apesar do aumento das receitas de Sales & Trading



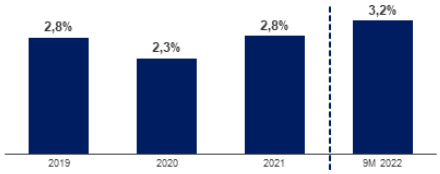


Líder do setor em métricas operacionais e rentabilidade

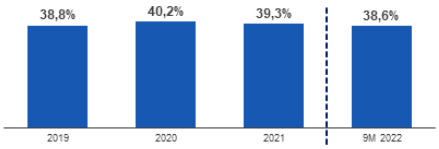
ROAE Ajustado (%)



ROAA Ajustado (%)

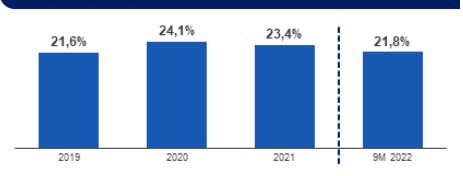


Índice de Eficiência Ajustado (%)[1]



Notas:
(1) O índice de eficiência ajustado desconsidera amortização de ágio
(2) Salários + bônus / receita líquida

Índice de Remuneração (%)[2]



Rating do BTG Pactual

btg pactual

Banco BTG Pactual S.A.

Moody's Investors Service

Perspectiva	Estável
Depósitos	Ba2/NP
Depósitos Moeda Local	AAA.br

Fitch Ratings — Know Your Risk

Perspectiva	Negativa
Moeda Local e Estrangeira	
– IDR de Longo Prazo	BB-
– IDR de Curto Prazo	B
Local	
– IDR de Longo Prazo	AA(bra)
– IDR de Curto Prazo	F1+(bra)

Standard & Poor's — Ratings Services

Perspectiva	Estável
Rating do Emissor:	BB-
Rating do Emissor (local):	brAAA

Forte rentabilidade impulsionada por receitas recordes e alavancagem operacional

btg pactual

Receitas Totais

(R$)

24%

crescimento anual

3T 22	4,8bi
2T 22	4,5bi
3T 21	3,8bi
LTM 3T22	17,1bi

Lucro Líquido ajustado[1]

(R$)

28%

crescimento anual

3T 22	2,3bi
2T 22	2,2bi
3T 21	1,8bi
LTM 3T22	8,3bi

ROAE ajustado

22,0%

3T 22

2T 22	21,6%
3T 21	20,1%
LTM 3T22	21,2%

Nota:
(1) Lucro Líquido Contábil: R$2.189mm no 3T 2022

AuM/WuM atinge R$1,2 trilhão, mantendo forte captação e reportando, mais uma vez, recorde de receitas em WM

btg pactual

Net New Money

(R$)

63bi

3T 22

2T 22	71bi
3T 21	88bi
LTM 3T22	250bi

WuM

(R$)

27%

crescimento a.a.

3T 22	509bi
2T 22	463bi
3T 21	400bi

AuM / AuA

(R$)

23%

crescimento a.a.

3T 22	665bi
2T 22	605bi
3T 21	542bi

Crescimento com alta qualidade do portfolio de crédito e base de funding, mantendo o balanço robusto e bem capitalizado

Portfólio de Crédito e PME (R$)

33%
crescimento a.a.

	Total	PME
3T 22	130bi	21bi
2T 22	118bi	20bi
3T 21	98bi	14bi

Unsecured Funding
(R$)

17%
crescimento a.a.

3T 22	170bi
2T 22	165bi
3T 21	146bi

Índice de Basiléia
(R$)

15,2%
3T 22

Patrimônio Líquido	
3T 22	42bi
2T 22	41bi
3T 21	36bi

Resumo do Desempenho

3T 2022

Terceiro trimestre consecutivo de receita e lucro líquido recordes, com ROAE ajustado de 22,0%

1. **Receitas totais e lucro líquido ajustado de R$4.756mm e R$2.302mm, respectivamente**
   - ROAE[1,2] anualizado: 22,0%
   - Lucro Líquido por unit[1]: R$0,60
   - Lucro Líquido contábil: R$2.188mm
2. **Índice de eficiência ajustado[3] abaixo da média histórica, com receitas crescendo mais rápido do que os custos**
   - Índice de eficiência ajustado[3] de 38,1%
   - Índice de remuneração: 21,3%
3. **Total de ativos de R$439,9bi, índice de Basiléia estável em 15,2% e patrimônio líquido de R$42,3bi**
   - Pagamento de R$1,2bi em JCP
   - VaR médio foi 0,38% do patrimônio líquido médio

Resumo do Desempenho

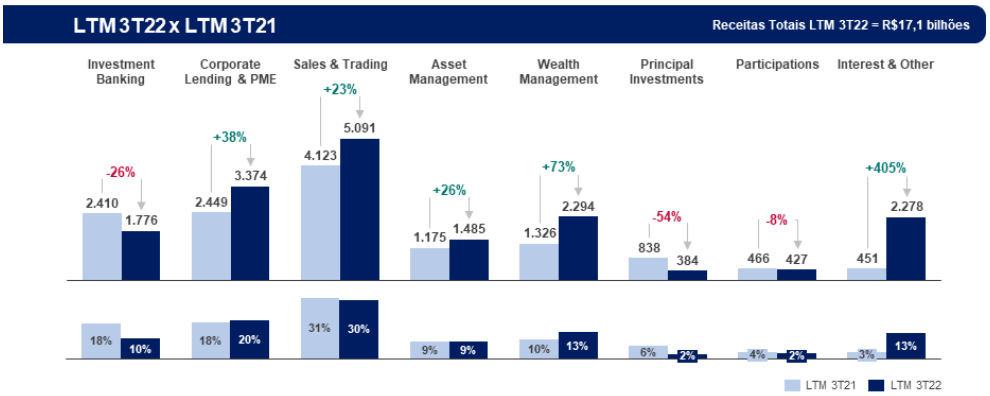
9M 2022

Forte geração de receitas e lucros com alta alavancagem operacional

1. **Receitas totais e lucro líquido ajustado alcançaram R$13.621mm e R$6.539mm**
   - ROAE[1,2] anualizado: 21,9%
   - Lucro Líquido por unit[1]: R$1,71
   - Lucro Líquido contábil: R$6.198mm
2. **Índice de eficiência ajustado abaixo da média histórica, mesmo com a manutenção de investimentos em nossas plataformas digitais**
   - Índice de eficiência ajustado[3]: 38,6%
   - Índice de remuneração: 21,8%
3. **Patrimônio líquido cresceu 16,6% a.a. e encerrou o semestre em R$42,3bilhões**
   - VaR médio diário foi 0,35% do patrimônio médio, conservador considerando o cenário atual

Breakdown de receita por área de negócio

Franquias de clientes continuam expandindo, gerando mais diversificação e menor volatilidade



Despesas e Principais Indicadores

Melhora na eficiência à medida que as receitas crescem em ritmo mais acelerado do que custos

Resumo do 3T 2022

- Despesas operacionais totais de R$2,0 bilhões no trimestre, crescimento de 4,0% no trimestre principalmente devido a maiores despesas com bônus
- Índice de eficiência encerrou o trimestre em 38,1%, abaixo dos níveis históricos
- Despesas sob controle: A&O aumentou ligeiramente, 2,5% no trimestre enquanto S&B permaneceram estáveis
- A alíquota efetiva de imposto de renda de 20,1% foi impactada pela distribuição de JCP (juros sobre capital próprio) e mix de receita favorável

Índice de eficiência ajustado[1] de 38,1% e índice de remuneração de 21,3%

(R$ milhões)

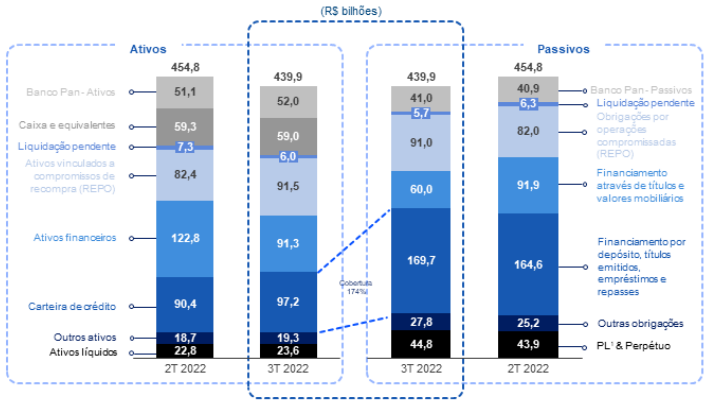
(em R$ milhões, a menos que indicado)	Trimestre			Variação % para 3T 2022		Acumulado no ano		Variação % para 9M 2022
	3T 2021	2T 2022	3T 2022	3T 2021	2T 2022	9M 2021	9M 2022	9M 2021
Bônus	(641)	(535)	(570)	-11%	7%	(1.761)	(1.651)	-6%
Salários e benefícios	(319)	(441)	(445)	39%	1%	(877)	(1.323)	51%
Administrativas e outras	(398)	(540)	(554)	39%	3%	(1.000)	(1.570)	57%
Amortização de ágio	(91)	(197)	(208)	129%	6%	(186)	(618)	231%
Despesas tributárias, exceto imposto de renda	(188)	(231)	(244)	30%	6%	(555)	(713)	28%
Despesas operacionais totais	**(1.637)**	**(1.943)**	**(2.020)**	**23%**	**4%**	**(4.380)**	**(5.874)**	**34%**
Índice de eficiência ajustado	40%	39%	38%			40%	39%	
Índice de remuneração	25%	22%	21%			25%	22%	
Imposto de renda e contribuição social	**(465)**	**(502)**	**(549)**			**(1.435)**	**(1.549)**	**8%**
Alíquota de imposto de renda efetiva (%)	21,1%	19,6%	20,1%			23,8%	20,0%	

Nota: (1) Índice de eficiência ajustado exclui a amortização de ágio

Análise do Balanço Patrimonial

Resumo do 3T 2022

- Total de ativos (9,9x PL) apresentou queda de 3,3% no trimestre
- LCR em níveis recordes, atingindo 373% - acima dos pares do setor
- Índice de cobertura confortável em 174% à medida que nossa base de *funding* cresce para suportar a expansão de nossa carteira de crédito
- Portfólio de *Corporate* Lending & PME representa 3,1x Patrimônio Líquido



Nota:
(1) Inclui minoritários do Banco Pan

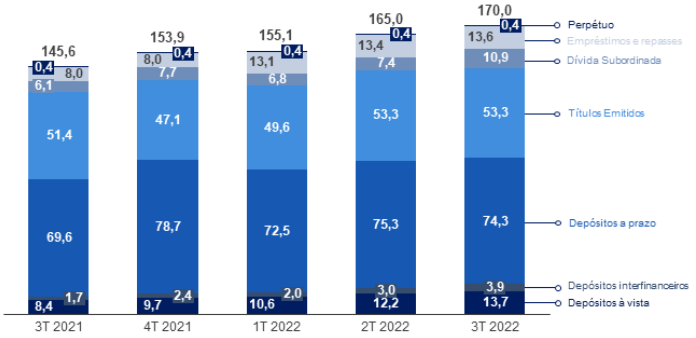
Base de *Unsecured Funding*

Resumo do 3T 2022

- Participação de *funding* de varejo corresponde a 26% da base total e 30% considerando a base de *funding* do Banco Pan
- Durante o trimestre emitimos R$1,4 bilhão em notas subordinadas ("LFSN"), aumentando nosso Tier II para 2,2%
- Depósitos a vista de clientes atingiram R$13,7bi (ou 8,1% da base total), crescimento de 12,9% no trimestre

Base de *unsecured funding* cresceu R$24bi no ano (+16,8%)

(R$ milhões)



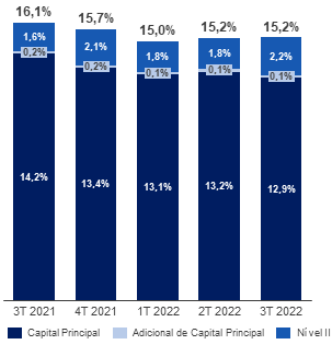
Índice de Basiléia e VaR

Resumo do 3T 2022

- Índice de Basiléia estável de 15,2% e CET1 de 12,9%, níveis robustos e eficientes
- Como percentual do patrimônio líquido médio, nosso VaR médio diário total aumentou de 0,34% para 0,38%

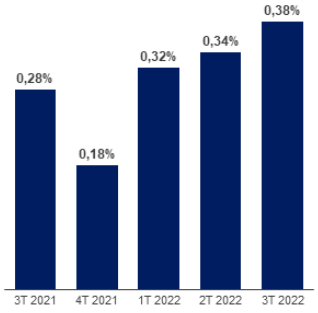
Índice de Basiléia

(%)



VaR Médio Diário

(% do patrimônio líquido médio)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITALIZAÇÃO DO DEVEDOR E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras do Devedor, obtidas com base nas demonstrações contábeis consolidadas do Devedor relativas ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DO DEVEDOR, VER AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022, AS QUAIS PODEM SER ENCONTRADAS NO WEBSITE DO DEVEDOR E INDICADOS NA SEÇÃO 3.1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DO DEVEDOR.

As tabelas abaixo apresentam a capitalização total do Devedor, composta pela posição consolidada de instrumentos financeiros e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição histórica em 30 de setembro de 2022; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que o Devedor espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$ 489.664.543,21 (quatrocentos e oitenta e nove milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e três milhões de reais, e vinte e um centavos), considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 75 deste Prospecto Preliminar.

As informações abaixo referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das informações financeiras intermediárias consolidadas do Devedor relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas em conformidade com as normas do Banco Central do Brasil e BR GAAP, incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar a partir da página 21, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção "Sumário do Devedor".

	Em 30 de setembro de 2022	
	Efetivo	**Ajustado[1]**
	(Em milhões de reais)	
Passivo		
Instrumentos financeiros		
Depósitos	**328.667**	**329.157**
Captações no mercado aberto	115.491	115.491
Recursos e aceites e emissão de títulos	98.401	98.401
Obigações de aceites e emissão de títulos	69.648	70.138
Instrumentos financeiros derivativos	14.830	14.830
Dívidas subordinadas e Instrumentos de dívida elegíveis a capital	22.647	22.647

(1) O **Índice Ajustado** foi calculado considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos de R$ 500.000 mil deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, no valor de R$ 10.335,46 mil, perfazendo o recurso líquido estimado no montante de R$ 489.664,54 mil
(2) A **Capitalização Total** significa Instrumentos Financeiros (+) Patrimônio Líquido. Esta definição pode variar de acordo com outras instituições financeiras.

Índices Financeiros do Devedor

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras do Devedor relativas ao período findo em 30 de setembro de 2022; (ii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices foram ajustados para refletir os recursos líquidos que o Devedor estima receber na Oferta, no montante de R$ 489.664,54 mil considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 75 deste Prospecto Preliminar.

Índice de Atividade

Índice de Atividade (em milhões de reais, exceto pelos prazos)	Índice Efetivo	Índice Ajustado[1]
	(Em milhões de reais)	
Receita Líquida de intermediação financeira + receita de prestação de serviço em 30 de setembro de 2022	60.974	60.974
Ativo Total em 30 de setembro de 2022	439.905	440.394
Giro do Ativo Total[2]	16,65%	16,63%
Ativo Total Médio[3]	406.052	406.297
Giro do Ativo Médio Total[4]	18,03%	18,02%
Carteira de Crédito (Corporate Lending) – em 30 de setembro de 2022(5)	108.641	108.641
Carteira de Crédito (Corporate Lending) – em 30 de setembro de 2021	83.299	83.299
Carteira de Crédito (Corporate Lending) Médio(6)	95.970	95.970
Receita Líquida de intermediação financeira + receita de prestação de serviço – últimos doze meses findos em 30 de setembro de 2022	73.226	73.226
Unsecured Funding em 30 de setembro de 2022(7)	170.000	170.000
Unsecured Funding em 30 de setembro de 2021	145.600	145.600
Unsecured Funding em Médio(8)	157.800	157.800
Receita Líquida de intermediação financeira + receita de prestação de serviço em 30 de setembro de 2022	60.974	60.974
Ativo Total em 30 de setembro de 2022	439.905	440.394
Giro do Ativo Total[2]	16,65%	16,63%
Ativo Total Médio[3]	406.052	406.297

(1) O Índice Ajustado foi calculado considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos de R$ 500.000 mil deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, no valor de R$ 10.335,46 mil, perfazendo o recurso líquido estimado no montante de R$ 489.664,54 mil.
(2) Giro Total do Ativo significa corresponde ao quociente da divisão da Receita Líquida de Intermediação Financeira dos últimos 12 meses pelo Ativo Total.
(3) Ativo Total Médio significa a soma do Ativo Total em 30 de setembro de 2022 (+) Ativo total em 30 de setembro de 2021 (/) 2.
(4) Giro Total Médio signfica o quociente da divisão da Receita Líquida de intermediação financeira dos últimos 12 meses findos em 30 de setembro de 2022 pelo Ativo Total Médio.
(5) Carteira de Crédito (Corporate Lending) significa portfólio de empréstimos/recebíveis/adiantamentos/cartas de crédito concedidas pelo Devedor.
(6) Carteira de Crédito (Corporate Lending) Médio significa a soma da Carteira de Crédito (Corporate Lending) em 30 de setembro de 2022 (+) Carteira de Corporate Lending em 30 de setembro de 2021 (/) 2
(7) Unsecured Fund significa significam as captações der recursos via instrumentos financeiros emitidos pelo banco, sem a necessidade de garantia.
(8) Unsecured Fund Médio significa a soma do Unsecured Fund em setembro de 2022 (+) Unsecured Fund em setembro de 2021 (/) 2

Índice de Liquidez

	Em 30 de setembro de 2022	
Índice de Liquidez (em milhões de reais, exceto por índices e indicadores de performance)	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado[1]**
	(Em milhões de reais)	
Liquidez Corrente (2)	3,90	3,90
Caixa e Equivalentes de Caixa (disponibilidades)	2.819	3.308
Instrumentos Financeiros	256.687	256.687
Aplicações interfinanceiras de liquidez	58.238	58.238
Títulos e valores mobiliários	141.901	141.901
Instrumentos financeiros derivativos	23.081	23.081
Relações interfinanceiras	33.468	33.468
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	259.506	259.995
Passivo Circulante	85.579	85.579

Índice de Liquidez (em milhões de reais, exceto por índices e indicadores de performance)	Em 30 de setembro de 2022	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado[1]
Liquidez imediata (3)	3	3

(1) O Índice Ajustado foi calculado considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos de R$ 500.000 mil deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, no valor de R$ 10.335,46 mil, perfazendo o recurso líquido estimado no montante de R$ 489.664,54 mil
(2) Liquidez Corrente significa corresponde ao quociente da divisão do Ativo Circulante pelo Passivo Circulante;
(3) Liquidez Imediata corresponde ao quociente Total de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras pelo Passivo Circulante;

Índice de Endividamento

Índice de Endividamento (em milhões de reais, exceto por índices e indicadores de performance)	Em 30 de setembro de 2022	
	(Em milhões de reais)	
Ativo Total	439.905	440.394
Endividamento Geral (2)	0,893	0,893
Patrimônio Líquido	47.031	47.031
Grau de Endividamento (3)	8,4	8,4
Passivo circulante	307.294	307.294
Passivo Não Circulante	85.579	86.069
Composição do Endividamento (4)	0,782	0,781

(1) O Índice Ajustado foi calculado considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos de R$ 500.000 mil deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, no valor de R$ 10.335,46 mil, perfazendo o recurso líquido estimado no montante de R$ 489.664,54 mil
(2) Endividamento Geral significa o Passivo Circulante (+) Passivo Não Circulante (/) Ativo Total;
(3) Grau de Endividamento significa o Passivo Circulante (+) Passivo Não Circulante (/) Patrimônio Líquido.
(4) Composição do Endividamento significa o Passivo Circulante (/) Passivo Circulante (+) Passivo Não Circulante

Índice de Lucratividade

Índice de Lucratividade (em milhões de reais, exceto por índices e indicadores de performance)	Em 30 de setembro de 2022	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado[1]
	(Em milhões de reais)	
Lucro Líquido - últimos doze meses findos em 30 de setembro de 2022	7.942	7.942
Ativo total	439.905	440.394
Retorno sobre Ativo [2]	1,81%	1,80%
Lucro Líquido - últimos doze meses findos em 30 de setembro de 2022[3].....	7.942	7.942
Patrimônio Líquido	47.031	47.031
Retorno sobre o Patrimônio Líquido [3]	16,89%	16,89%

(1) O **Índice Ajustado** foi calculado considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos de R$ 500.000 mil deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, no valor de R$ 10.335,46 mil, perfazendo o recurso líquido estimado no montante de R$ 489.664,54 mil
(2) **Retorno sobre Ativo** significa o quociente da divisão do Lucro Líquido dos últimos 12 meses findos em 30 de setembro de 2022 pelo Ativo Total.
(3) **Retorno sobre o Patrimônio Líquido** significa o quociente da divisão do Lucro Líquido dos últimos 12 meses findos em 30 de setembro de 2022 pelo Patrimônio Líquido.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTOS

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto Preliminar, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, o Coordenador Líder, o Devedor, e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto Preliminar, não há quaisquer operações entre o Coordenador Líder e/ou seu conglomerado econômico, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

Entre o Devedor 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.

Entre o Devedor e o Coordenador Líder

Neste item, esclarecemos que o Devedor e o Coordenador Líder são a mesma pessoa jurídica, o que pode levar a um potencial conflito de interesses. Para maiores informações, vide fator de risco "*2.10. O Devedor e o Coordenador Líder da Oferta são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses*" na página 123 deste Prospecto Preliminar.

Entre o Devedor e o Agente Fiduciário dos CRI

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.

Entre o Devedor e a Instituição 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.

Entre o Devedor e o Agente de Liquidação

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.

Entre o Devedor e o Escriturador

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.

Entre o Coordenador Líder 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.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

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.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição 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.

Entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação

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.

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador

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.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, conforme emissões identificadas no Anexo VI ao Termo de Securitização, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário dos CRI. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e a Instituição 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.

Entre a Emissora e o Agente de Liquidação

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.

Entre a Emissora e o Escriturador

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.

Entre o Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante. O Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

ANEXO I	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA E SUA RERRATIFICAÇÃO
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DO DEVEDOR
ANEXO IV	INSTRUMENTO DE EMISSÃO ASSINADO
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO ASSINADO
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI ASSINADA
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ASSINADA
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ASSINADA
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO ASSINADA
ANEXO X	RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
ANEXO XI	HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA
E SUA RERRATIFICAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 4B6285B4-6C70-45C2-B338-23AB2D953578

JUCESP
24/10/22

JUCESP PROTOCOLO
2.427.252/22-0

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 26 DE SETEMBRO DE 2022

1. **Hora, Data e Local:** Às 11h do dia 26 de setembro de 2022, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

3. **Mesa: (i)** Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Marcelo Leitão da Silveira.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre:

(i) a aprovação para a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social, de todos os atos referentes a operação de securitização de créditos imobiliários no valor de até R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 63ª Emissão da Companhia ("CRI"), sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de, no mínimo, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da opção de lote adicional, passando o valor total da emissão a ser de até R$ 720.000.000,00 (setecentos e vinte milhões de reais). ("Operação"), incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados à Operação; e

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação.

5. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Conselheiros, por unanimidade, nos termos do Artigo, 29, Parágrafo Primeiro, item "(i)" do Estatuto Social da Companhia, decidiram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social, de todos os atos referentes à Operação, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados à Operação; e

JURÍDICO OPEA

DocuSign Envelope ID: 4B6285B4-6C70-45C2-B338-23AB7D953578

JUCESP
24 10 22

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação.

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. Mesa: Presidente – Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; Secretário – Sr. Marcelo Leitão da Silveira. Conselheiros: Flávia Palacios Mendonça Bailune; Mário Lins Estevam de Barros e Thomas Joseph McDonald.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 26 de setembro de 2022.

Flavia Palacios Mendonça Bailune

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Marcelo Leitão da Silveira

Marcelo Leitão da Silveira
Secretário

Conselheiros:

Mario Lins Estevam de Barros

Mario Lins Estevam de Barros
Presidente do Conselho de Administração

Flavia Palacios Mendonça Bailune

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Membro do Conselho de Administração

Thomas Joseph McDonald
Membro do Conselho de Administração

JUCESP
24 OUT 2022
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
632.022/22-0
JUCESP

JURÍDICO OPEA

JUCESP
24 10 22

DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: 4B6285B46C7045C2B33823AB7D953578
Estado: Concluído
Assunto: Utilize o serviço DocuSign: Ata de RCA 21.09.2022 - Opea Securitizadora - Aprovação 63ª Emissão...
Envelope de origem:
Página do documento: 2
Assinaturas: 5
Certificar páginas: 5
Iniciais: 0
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Autor do envelope:
CEDOC (Opea)
R. Hungria, 1240 - 6º Andar - Conj. 62
Sao Paulo, SP 01455-000
cedoc@opeacapital.com
Endereço IP: 191.255.128.102

Controlo de registos

Estado: Original
26-09-2022 | 11:59
Titular: CEDOC (Opea)
cedoc@opeacapital.com
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Flavia Palacios Mendonça Bailune flavia.palacios@opeacapital.com diretor Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	Flavia Palacios Mendonça Bailune Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.92.71.98	Enviado: 26-09-2022 | 12:01 Visualizado: 26-09-2022 | 12:11 Assinado: 26-09-2022 | 12:11
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos: Aceite: 13-10-2021 | 15:17 ID: 6f9a960f-9be6-4c95-bb23-ab8f809c66c1		
Marcelo Leitão da Silveira marcelo.leitao@opeacapital.com Diretor de Securitização Opea Securitizadora Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	Marcelo Leitão da Silveira Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.141.131.109	Enviado: 26-09-2022 | 12:01 Reenviado: 26-09-2022 | 13:34 Visualizado: 26-09-2022 | 14:28 Assinado: 26-09-2022 | 14:34
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos: Não disponível através do DocuSign		
Mario Lins Estevam de Barros mb@jaguargrowth.com Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	Mario Lins Estevam de Barros Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 34.95.146.17	Enviado: 26-09-2022 | 12:01 Reenviado: 26-09-2022 | 13:34 Reenviado: 26-09-2022 | 15:34 Reenviado: 26-09-2022 | 19:22 Reenviado: 27-09-2022 | 12:49 Reenviado: 27-09-2022 | 18:10 Reenviado: 27-09-2022 | 18:13 Visualizado: 27-09-2022 | 19:39 Assinado: 27-09-2022 | 19:39
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos: Aceite: 27-09-2022 | 19:39 ID: 2428f91b-f054-4405-8834-622c161f1207		
Thomas J. McDonald tm@jaguargrowth.com Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	 Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo Utilizar o endereço IP: 8.30.103.230	Enviado: 26-09-2022 | 12:01 Reenviado: 26-09-2022 | 13:34 Visualizado: 26-09-2022 | 14:31 Assinado: 26-09-2022 | 14:32
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:		

JUCESP 27 10 22

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Aceite: 26-09-2022 | 14:31 ID: e6312b78-2df1-4217-a432-3bb8376e4105		

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
José Gonzalez jose.gonzalez@opeacapital.com Opea Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Não disponível através do DocuSign	Copiado	Enviado: 26-09-2022 | 14:55

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encriptado	26-09-2022 | 12:01
Entrega certificada	Segurança verificada	26-09-2022 | 14:31
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	26-09-2022 | 14:32
Concluído	Segurança verificada	27-09-2022 | 19:39

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 4 DE NOVEMBRO DE 2022

1. Hora, Data e Local: Às 11h do dia 4 de novembro de 2022, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. Convocação e Presença: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

3. Mesa: (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Marcelo Leitão da Silveira.

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre:

(i) a retificação da ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 26 de setembro de 2022, registrada na JUCESP sob o nº 632.022/22-0, em sessão de 24 de outubro de 2022, onde constou a aprovação da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 63ª emissão da Companhia, para suprimir a previsão de aumento da quantidade de CRI ofertada pela Companhia; e

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação.

5. Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Conselheiros, por unanimidade, nos termos do Artigo, 29, Parágrafo Primeiro, item "(i)" do Estatuto Social da Companhia, decidiram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a retificação da ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 26 de setembro de 2022, registrada na JUCESP sob o nº 632.022/22-0, em sessão de 24 de outubro de 2022, onde constou a aprovação da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 63ª emissão da Companhia, para suprimir a previsão de aumento da quantidade de CRI ofertada pela Companhia, de forma que deveria ter constado a seguinte redação:

> *"(i) a aprovação para a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social, de todos os atos referentes a operação de securitização de créditos imobiliários no valor de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da*

Clicksign 09583e48-402d-4bf2-b7c9-f2be73b12f77

1ª, 2ª e 3ª séries da 63ª Emissão da Companhia ("CRI"), sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de, no mínimo, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Operação"), incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados à Operação; e"

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação.

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. Mesa: Presidente – Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; Secretário – Sr. Marcelo Leitão da Silveira. Conselheiros: Flávia Palacios Mendonça Bailune; Mário Lins Estevam de Barros e Thomas Joseph McDonald.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 4 de novembro de 2022.

_____
Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

_____
Marcelo Leitão da Silveira
Secretário

<u>Conselheiros</u>:

_____
Mario Lins Estevam de Barros
Presidente do Conselho de Administração

_____
Flávia Palácios Mendonça Bailune
Membro do Conselho de Administração

_____
Thomas Joseph McDonald
Membro do Conselho de Administração

Clicksign 09583e48-402d-4bf2-b7c9-f2be73b12f77

Ata de RCA 21.09.2022 - Opea Securitizadora - Rerratificação 63ª Emissão (400).pdf

Documento número #09583e48-402d-4bf2-b7c9-f2be73b12f77

Hash do documento original (SHA256): 2fc53ada0a61f041f2cce22cee09d00074fce28a83ec6a93eccf062c381ffeb2

Hash do PAdES (SHA256): eec11ad535929626e1ad29cda7f80b3b5c434a12a65cf6bbd3d2d78b332855c7

Assinaturas

3 assinaturas digitais e 2 assinaturas eletrônicas

Flavia Palacios Mendonça Bailune

CPF: 052.718.227-37

Assinou em 04 nov 2022 às 15:00:56

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 ago 2027

Marcelo Leitão da Silveira

CPF: 021.590.957-70

Assinou em 04 nov 2022 às 14:34:21

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 ago 2027

Flavia Palacios Mendoça Bailune

CPF: 052.718.227-37

Assinou em 04 nov 2022 às 14:55:23

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 ago 2027

Mario Lins Estevam de Barros

CPF: 295.431.338-24

Assinou em 04 nov 2022 às 15:01:15

Thomas Joseph McDonald

Assinou em 04 nov 2022 às 13:53:29

Log

04 nov 2022, 13:37:40	Operador com email kelly.vieira@grupogaia.com.br na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 criou este documento número 09583e48-402d-4bf2-b7c9-f2be73b12f77. Data limite para assinatura do documento: 04 de dezembro de 2022 (12:15). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

04 nov 2022, 13:37:42	Operador com email kelly.vieira@grupogaia.com.br na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: flavia.palacios@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flavia Palacios Mendonça Bailune e CPF 052.718.227-37.
04 nov 2022, 13:37:42	Operador com email kelly.vieira@grupogaia.com.br na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: marcelo.leitao@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo Leitão da Silveira e CPF 021.590.957-70.
04 nov 2022, 13:37:42	Operador com email kelly.vieira@grupogaia.com.br na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: flavia.palacios@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flavia Palacios Mendoça Bailune e CPF 052.718.227-37.
04 nov 2022, 13:37:42	Operador com email kelly.vieira@grupogaia.com.br na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: mb@jaguargrowth.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mario Lins Estevam de Barros.
04 nov 2022, 13:37:43	Operador com email kelly.vieira@grupogaia.com.br na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: tm@jaguargrowth.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thomas Joseph McDonald.
04 nov 2022, 13:53:29	Thomas Joseph McDonald assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail tm@jaguargrowth.com. IP: 8.30.103.230. Componente de assinatura versão 1.397.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 nov 2022, 14:34:21	Marcelo Leitão da Silveira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 021.590.957-70. IP: 177.141.131.109. Componente de assinatura versão 1.397.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 nov 2022, 14:55:24	Flavia Palacios Mendoça Bailune assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.718.227-37. IP: 177.92.71.98. Componente de assinatura versão 1.397.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 nov 2022, 15:00:56	Flavia Palacios Mendonça Bailune assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.718.227-37. IP: 177.92.71.98. Componente de assinatura versão 1.397.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 nov 2022, 15:01:15	Mario Lins Estevam de Barros assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mb@jaguargrowth.com. CPF informado: 295.431.338-24. IP: 138.199.58.34. Componente de assinatura versão 1.397.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 nov 2022, 15:01:16	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 09583e48-402d-4bf2-b7c9-f2be73b12f77.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://validador.clicksign.com e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 09583e48-402d-4bf2-b7c9-f2be73b12f77, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45AB-83DE-E0681654DB6D

29 10 21

Anexo I

à Ata de Assembleia Geral Extraordinária da OPEA SECURITIZADORA S.A. realizada em 07 de outubro de 2021.

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
NIRE 35.300.157.648
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

(v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e

(viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-4AB-83BD-E0681654DB6D

29 10 21

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social subscrito e parcialmente integralizado é de R$ 17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), representado por 7.927.248 (sete milhões, novecentas e vinte e sete mil, duzentas e quarenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro – O valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ainda não integralizado ao capital social será integralizado até 1º de outubro de 2022.

Parágrafo Segundo – Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro – Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 – A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45AB-83BD-E0681954DB6D

29 10 21

Artigo 12 – Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 – A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45AB-83BD-E0681654DB6D

29 10 21

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro – Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 – O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro – Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo – No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 – O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 – As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 – Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45AB-83BD-E0681654DB6D

29 10 21

respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

(xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

Parágrafo Único. As emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários serão aprovadas de forma global até o limite de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) por reunião do Conselho de Administração.

Seção II Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo – Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45A5-835D-E0681954DB6D

RCPSP
29 10 21

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor-Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 – Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto, ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – A prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento pela Companhia, observada eventual autorização necessária conforme o Artigo 23 acima, ser realizada nos seguintes termos:

(i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;

(ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e

(iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou **(c)** dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

Parágrafo Segundo – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45A8-83BD-E0681054DB6D

SP
29 10 21

do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45AB-83BD-E0681054DB6D

29 10 21

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro – Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo – Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro – A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto – O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 – A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 – A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45AB-83BD-E0681054DB6D

29 10 21

do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto – A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo – Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X
FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

***

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DO DEVEDOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 22 DE FEVEREIRO DE 2022

ESTATUTO SOCIAL
DO BANCO BTG PACTUAL S.A.

CAPÍTULO I

Denominação, Sede, Objeto e Duração

Artigo 1º - O BANCO BTG PACTUAL S.A. ("Companhia") é uma companhia que se rege por este Estatuto Social e pelas disposições legais e regulamentares em vigor.

§1º - Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Nível 2 de Governança Corporativa, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, Administradores (conforme definido no Regulamento do Nível 2) e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Nível 2 de Governança Corporativa da B3 ("Regulamento do Nível 2").

§2º - As disposições do Regulamento do Nível 2 prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e poderá, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar escritórios, dependências, agências ou filiais em qualquer parte do território nacional ou do exterior, observadas as disposições legais e regulamentares em vigor.

Artigo 3º - A Companhia tem como objeto social a prática de operações ativas, passivas e acessórias inerentes às respectivas carteiras autorizadas (comercial, de investimentos, de arrendamento mercantil, de crédito imobiliário, de crédito rural e de crédito, financiamento e investimento), inclusive câmbio e administração de carteiras de valores mobiliários, comercialização de gás natural, comercialização atacadista de energia elétrica no mercado livre e regulado e comercialização varejista de energia elétrica, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor. Adicionalmente, a Companhia poderá deter participação, como sócia ou acionista, em sociedades com sede no país ou no exterior, quaisquer que sejam seus objetos sociais, inclusive instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN").

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 36/73

§ Único - No exercício das atividades previstas em seu objeto social acima descritas, a companhia assumirá compromissos com práticas de negócio responsáveis e sustentáveis, equilibrando aspectos econômicos, financeiros, regulatórios, ambientais e sociais em suas operações.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II

Capital Social

Artigo 5º - O capital social da Companhia devidamente subscrito e integralizado é de R$ 15.839.880.488,92 (quinze bilhões, oitocentos e trinta e nove milhões, oitocentos e oitenta mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e noventa e dois centavos), dividido em 11.506.119.928 (onze bilhões, quinhentos e seis milhões, cento e dezenove mil, novecentos e vinte e oito) ações, sendo 7.244.165.568 (sete bilhões, duzentos e quarenta e quatro milhões, cento e sessenta e cinco mil, quinhentas e sessenta e oito) ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, 2.864.529.000 (dois bilhões, oitocentos e sessenta e quatro milhões, quinhentas e vinte e nove mil) ações preferenciais classe A, e 1.397.425.360 (um bilhão, trezentos e noventa e sete milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil, trezentas e sessenta) ações preferenciais classe B, todas escriturais e sem valor nominal.

§1º - O capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, até o limite global de 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões) de ações. As ações assim emitidas poderão ser ordinárias ou preferenciais, observado, em qualquer caso, o limite previsto no artigo 15, §2º, da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6.404").

§2º - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá (i) aprovar a emissão de ações ou bônus de subscrição, mediante subscrição pública ou privada, fixando o preço de emissão, condições de integralização e demais condições da emissão, e (ii) outorgar, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra de ações em favor de administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas, e/ou de pessoas naturais que lhe prestem serviços ou a sociedade sob seu controle.

§3º - As ações ordinárias terão, cada uma, direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral, e participarão, em igualdade de condições com as ações preferenciais Classe A e as ações preferenciais Classe B, na distribuição dos lucros.

§4º - As ações preferenciais Classe A:

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 37/73

(a) conferem aos seus titulares o direito a voto restrito, exclusivamente nas seguintes matérias: (i) transformação, incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão da Companhia; (ii) aprovação de contratos entre a Companhia e o Acionista Controlador (conforme definido no Regulamento do Nível 2), diretamente ou por meio de terceiros, assim como de outras sociedades nas quais o Acionista Controlador (conforme definido no Regulamento do Nível 2) tenha interesse, sempre que, por força de disposição legal ou estatutária, sejam deliberados em Assembleia Geral; (iii) avaliação de bens destinados à integralização de aumento de capital da Companhia; (iv) escolha de instituição ou empresa especializada para determinação do Valor Econômico da Companhia, conforme Artigo 56 deste Estatuto Social; e (v) alteração ou revogação de dispositivos estatutários que alterem ou modifiquem quaisquer das exigências previstas no item 4.1 do Regulamento do Nível 2, ressalvado que os direitos de voto previstos neste item "a" prevalecerão enquanto estiver em vigor Contrato de Participação no Nível 2 de Governança Corporativa;

(b) outorgarão aos seus titulares o direito de prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, nos termos do artigo 17, inciso II, da Lei 6.404;

(c) participarão, em igualdade de condições com as ações ordinárias e as ações preferenciais Classe B, na distribuição dos lucros; e

(d) terão direito de serem incluídas em oferta pública de aquisição de ações em decorrência de Alienação de Controle da Companhia ao mesmo preço e nas mesmas condições ofertadas ao Acionista Controlador Alienante.

§5º - As ações preferenciais Classe B:

(a) conferem aos seus titulares o direito a voto restrito, exclusivamente nas seguintes matérias: (i) transformação, incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão da Companhia; (ii) aprovação de contratos entre a Companhia e o Acionista Controlador, diretamente ou por meio de terceiros, assim como de outras sociedades nas quais o Acionista Controlador tenha interesse, sempre que, por força de disposição legal ou estatutária, sejam deliberados em Assembleia Geral; (iii) avaliação de bens destinados à integralização de aumento de capital da Companhia; (iv) escolha de instituição ou empresa especializada para determinação do Valor Econômico da Companhia, conforme Artigo 56 deste Estatuto Social; e (v) alteração ou revogação de dispositivos estatutários que alterem ou modifiquem quaisquer das exigências previstas no item 4.1 do Regulamento do Nível 2, ressalvado que os direitos de voto previstos neste item "a" prevalecerão enquanto estiver em vigor Contrato de Participação no Nível 2 de Governança Corporativa;

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 38/73

(b) outorgarão aos seus titulares o direito de prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, nos termos do artigo 17, inciso II, da Lei 6.404;

(c) participarão, em igualdade de condições com as ações ordinárias e as ações preferenciais Classe A, na distribuição dos lucros;

(d) serão conversíveis em ações ordinárias, mediante simples pedido por escrito de seu titular ou da Companhia, sem necessidade de deliberação e reunião de conselho ou acionista, desde que (i) tal conversão ocorra por ocasião da emissão de novas ações pela Companhia, dentro ou não do limite do capital autorizado (salvo se o acionista a converter seja BTG Pactual Holding S.A. (ou sociedade que venha a lhe suceder a qualquer título, inclusive por força de incorporação, fusão, cisão ou outro tipo de reorganização societária)) (ii) após a conversão, BTG Pactual Holding S.A. (ou sociedade que venha a lhe suceder a qualquer título, inclusive por força de incorporação, fusão, cisão ou outro tipo de reorganização societária) continue detendo, direta ou indiretamente, mais do que 50% das ações ordinárias de emissão da Companhia e (iii) seja sempre observado o disposto no artigo 42 abaixo;

(e) serão conversíveis em ações preferenciais Classe A, a pedido de seu titular, e desde que (i) a Companhia seja uma companhia aberta com suas ações listadas em bolsa de valores e (ii) seja sempre observado o disposto no artigo 42 deste Estatuto Social; e

(f) terão direito de serem incluídas em oferta pública de aquisição de ações em decorrência de Alienação de Controle da Companhia ao mesmo preço e nas mesmas condições ofertadas ao Acionista Controlador Alienante.

§6º - Observado o disposto neste Estatuto Social, ficam autorizados a criação de novas classes de ações preferenciais e o aumento de classes de ações sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, conforme aplicável.

§7º - A Companhia poderá excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo para seu exercício em todas as hipóteses permitidas por lei, inclusive na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública obrigatória de aquisição de controle nos termos dos artigos 257 e 263 da Lei 6.404. Também não haverá direito de preferência na outorga e no exercício de opção de compra de ações, tampouco quando da conversão de valores mobiliários em ações, na forma do artigo 171, § 3o da Lei 6.404.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

§8º - Todas as ações são escriturais, mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, na própria Companhia, e poderão ser representadas por certificados de depósito de ações emitidos por instituição financeiras prestadoras de serviços de escrituração, podendo ser cobrado do acionista o custo de serviços de transferência de propriedade das ações ou dos certificados de depósito de ações, conforme aplicável.

§9º - A Companhia poderá adquirir as próprias ações ou certificados de depósito de ações, conforme aplicável, mediante autorização do Conselho de Administração, com o objetivo de mantê-las em tesouraria para posterior alienação ou cancelamento, com observância das disposições e regulamentos em vigor.

§10º - A Companhia poderá, mediante comunicação à B3 e publicação de anúncio, suspender os serviços de transferência, grupamento e desdobramento de ações, ou de transferência, grupamento, desdobramento e cancelamento de certificados de depósito de ações, conforme aplicável, mediante autorização do e por período a ser determinado pelo Conselho de Administração, desde que observado o disposto na Lei 6.404.

CAPÍTULO III

Administração da Companhia

Artigo 6º - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

§1º - Os administradores ficam dispensados de prestar caução em garantia de sua gestão.

§2º - A Assembleia Geral fixará a remuneração global dos administradores da Companhia, dos membros do Comitê de Auditoria e dos membros do Comitê de Remuneração, competindo ao Conselho de Administração definir os valores a serem pagos individualmente a cada um de tais membros da administração e dos referidos comitês.

§3º - Os administradores serão investidos em seus cargos mediante termos de posse lavrados nos livros de atas do Conselho de Administração ou da Diretoria, conforme o caso, após a homologação de seus nomes pelo BACEN, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

§4º - A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria estará condicionada à prévia subscrição do termo de anuência dos Administradores, nos termos do disposto no Regulamento do Nível 2, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Seção I – Conselho de Administração

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Artigo 7º- O Conselho de Administração é composto por 5 (cinco) a 11 (onze) membros efetivos e até igual número de suplentes, todos acionistas ou não, residentes ou não no País, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição. Findo o mandato, os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a posse dos novos membros eleitos.

§1º- O Conselho de Administração terá um Presidente e um Vice-Presidente, escolhidos pela Assembleia Geral por ocasião da eleição dos membros do Conselho de Administração.

§2º - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, excetuadas as hipóteses de vacância que deverão ser objeto de divulgação específica ao mercado e em relação às quais deverão ser tomadas as providências para preenchimento dos respectivos cargos no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do disposto no Regulamento do Nível 2.

§3º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 20% (vinte por cento) deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Nível 2, e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4o e 5o da Lei 6.404.

§4º - Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento nos termos do Regulamento do Nível 2.

§5º - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, que deverão atuar como órgãos auxiliares sem poderes deliberativos, sempre no intuito de assessorar o Conselho de Administração, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia.

Artigo 8º - Observado o §3o e o §4o do artigo 6o deste Estatuto Social, os membros do Conselho de Administração tomarão posse mediante assinatura de termo de posse no livro próprio e homologação de seus nomes pelo BACEN, e permanecerão em seus cargos até que seus sucessores assumam. O termo de posse deve ser assinado nos 30 (trinta) dias seguintes à aprovação da eleição pelo BACEN, salvo justificativa aceita pelo Conselho de Administração, sob pena de tornar-se sem efeito a eleição.

§1º - Ocorrendo impedimento ou ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, este será substituído por seu suplente ou por outro membro do Conselho

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 41/73

de Administração que designar por escrito, o qual exercerá todas as funções e terá todos os poderes, deveres e direitos do substituído, inclusive o direito de voto, exceto com relação às atribuições de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração.

§2º - No caso de impedimento ou ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, suas atribuições serão assumidas interinamente pelo Vice-Presidente. Na ausência ou impedimentos temporários do Vice-Presidente, o Presidente designará substituto entre os demais membros. Na falta tanto do suplente como de designação escrita, a presidência será assumida interinamente pelo Vice-Presidente e, na ausência deste, por quem, dentre os demais membros do conselho de administração, a maioria absoluta dos membros do Conselho de Administração vier a designar.

§3º - Ocorrendo vacância, renúncia ou impedimento permanente de qualquer membro do Conselho de Administração, inclusive do Vice-Presidente, o Presidente do Conselho de Administração nomeará o membro substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral. No caso de vacância, renúncia ou impedimento permanente do Presidente, a presidência será assumida interinamente pelo Vice-Presidente, devendo a Assembleia Geral ser convocada para deliberar sobre o novo Presidente. Na ausência ou impedimento permanente do Presidente e do Vice-Presidente, um substituto será designado na forma do Parágrafo 1o acima, cabendo a qualquer conselheiro convocar prontamente a Assembleia Geral para eleger o conselheiro substituto e os novos Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Artigo 9º - O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente ao menos 1 (uma) vez a cada trimestre financeiro da Companhia ("Reunião Ordinária") e, extraordinariamente, sempre que necessário ("Reunião Extraordinária"), mediante convocação escrita de seu Presidente ou de três de seus membros.

§1º - Exceto em caso de consenso unânime entre os membros do Conselho de Administração, as Reuniões Ordinárias serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, e as Reuniões Extraordinárias com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas. Na convocação deverá constar a data, horário e ordem do dia da reunião, bem como todo o material necessário para a reunião. Todas as reuniões do Conselho de Administração serão realizadas nas dependências da Companhia, porém os membros do Conselho de Administração poderão participar de tais reuniões conforme previsto no § 2o do artigo 10 abaixo.

§2º - A não observância dos termos estipulados no § 1o acima poderá ser sanada mediante renúncia escrita outorgada pelo(s) membro(s) do Conselho de Administração prejudicado(s), antes da realização da reunião, ou, se presente à reunião, inclusive na forma do artigo 10, § 2o abaixo, o membro não obste a sua realização. Independentemente das

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 42/73

formalidades de convocação, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração, inclusive na forma do artigo 10, § 2o abaixo.

§3º - A exclusivo critério do Conselho de Administração, será permitida a participação de representantes de acionistas em reuniões do Conselho de Administração na qualidade de "observadores", que terão todos os direitos e deveres atribuídos aos demais membros do Conselho (incluindo os direitos previstos no § 1o deste Artigo), exceto o direito de voto e de cômputo no quorum de instalação das reuniões, sendo tais observadores admitidos às reuniões do Conselho de Administração mediante a assinatura de termo de confidencialidade apropriado.

Artigo 10 – O quorum de instalação das reuniões do Conselho de Administração será a maioria de seus membros efetivos (ou do respectivo substituto na forma do Artigo 8o, §§ 1o e 2o acima). As reuniões serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou por membro do Conselho de Administração indicado por este, devendo o presidente da reunião escolher uma pessoa dentre as presentes para secretariar os trabalhos.

§1º - Os membros do Conselho de Administração poderão ser representados nas reuniões do Conselho de Administração por outro membro do Conselho de Administração a quem tenham sido conferidos poderes especiais.

§2º - Os membros do Conselho de Administração que comparecerem em pessoa às reuniões terão as despesas razoáveis que forem relativas à tal comparecimento (tais como passagens aéreas e hospedagem) devidamente reembolsadas. Os membros do Conselho de Administração poderão, ainda, participar de tais reuniões por intermédio de conferência telefônica ou vídeo-conferência, ou outro meio similar que permita participação à distância, sendo considerados presentes à reunião.

Artigo 11 - Ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto Social, as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

§1º - As decisões do Conselho de Administração constarão de ata que será assinada pelos membros do Conselho de Administração presentes à reunião ou por tantos membros quantos bastem para formar o quorum de aprovação das matérias.

§2º - Os membros do Conselho de Administração que participem das reuniões na forma do Artigo 10, §2º acima deverão confirmar seus votos através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente ou, em sua ausência, ao Vice-Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente ou Vice-Presidente do Conselho de Administração,

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 43/73

conforme o caso, ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do(s) referido(s) membro(s).

Artigo 12 - Compete ao Conselho de Administração, sem prejuízo das demais competências atribuídas por lei e por este Estatuto Social:

(a) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) Eleger e destituir os Diretores e fixar-lhes as atribuições, respeitados os termos deste Estatuto Social;

(c) Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(d) Convocar a Assembleia Geral, através do Presidente ou Vice-Presidente do Conselho de Administração, quando julgar conveniente, ou na forma do artigo 123 da Lei 6.404;

(e) Manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

(f) Escolher e destituir os auditores independentes, os membros do Comitê de Auditoria, os membros do Comitê de Remuneração e os membros da Ouvidoria, preencher as vagas que se verificarem em tais órgãos por morte, renúncia ou destituição e aprovar o regimento interno de cada órgão, conforme aplicável, fixar a remuneração de cada um de seus membros, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;

(g) Aprovar a emissão de ações ou de bônus de subscrição, incluindo sob a forma de Global Depositary Shares ("GDSs"), American Depositary Shares ("ADSs") ou Units (conforme definido no Capítulo XIII deste Estatuto), ou, ainda, qualquer outro título ou valor mobiliário, ou certificados ou recibos representativos de títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, incluindo (1) a quantidade, espécie e classe de valores mobiliários a serem emitidos, (2) o preço de emissão e os critérios para a sua fixação; (3) cronograma da emissão, (4) conferir poderes para que a Diretoria possa praticar todos os atos necessários para a implementação da emissão, (5) exclusão do direito de preferência ou redução do prazo para seu exercício em todas as situações conforme permitidas por lei ou regulamentação, inclusive, nas emissões cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública, e (6) outros termos e condições relevantes da emissão;

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 44/73

(h) Deliberar sobre a recompra, permuta ou negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação ou cancelamento, observados os dispositivos legais pertinentes e, desde que legalmente permitidas, as exceções previstas em Acordo de Acionistas;

(i) Aprovar qualquer aquisição ou sequência de aquisições correlacionadas pela Companhia, em qualquer formato, incluindo qualquer forma de joint venture, investimento ou reorganização com uma entidade não Afiliada (conforme definido no artigo 49 deste Estatuto Social) ou aquisição de quaisquer valores mobiliários ou ativos de qualquer entidade não Afiliada, envolvendo um valor em Reais superior a US$ 300.000.000, em cada caso, que esteja fora do curso regular dos negócios da Companhia;

(j) Aprovar a contratação pela Companhia, em uma transação ou sequência de transações, de qualquer dívida (incluindo qualquer garantia ou fiança) que, em cada caso, tenha valor em Reais superior a US$300.000.000, em cada caso, que esteja fora do curso regular dos negócios da Companhia;

(k) Aprovar qualquer venda ou uma sequência de vendas correlacionadas de ativos pela Companhia com valor em Reais superior a US$ 300.000.000, em cada caso, que esteja fora do curso regular dos negócios da Companhia;

(l) Outorgar, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra de ações em favor de administradores e empregados da Companhia, suas controladas, pessoas naturais que lhe prestem serviços, e/ou a sociedade sob seu controle;

(m) Estabelecer a remuneração, os benefícios indiretos e os demais incentivos dos administradores da Companhia;

(n) Aprovar a distribuição da remuneração, dos benefícios indiretos e dos demais incentivos referidos no item anterior individualmente a cada membro do Conselho de Administração e a cada membro da Diretoria, observado o limite global da remuneração aprovado pela Assembleia Geral;

(o) Apresentar a Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia;

(p) Aprovar a distribuição de dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, incluindo a determinação de prazos, termos e condições para pagamento de tais dividendos, observadas as limitações legais aplicáveis;

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 45/73

(q) Determinar o levantamento de balanços patrimoniais intercalares no último dia de um determinado mês e distribuir dividendos com base nos lucros então apurados, incluindo a determinação de prazos, termos e condições para pagamento de tais dividendos, observadas as limitações legais aplicáveis;

(r) Aprovar o pagamento ou crédito de juros sobre capital próprio aos acionistas, nos termos da legislação aplicável;

(s) Aprovar a contração da instituição financeira prestadora dos serviços de escrituração de ações ou de certificados de depósito de ações e de outros valores mobiliários;

(t) Aprovar as políticas de divulgação de informações ao mercado e negociação com valores mobiliários da Companhia;

(u) Aprovar o ingresso da Companhia em novas linhas de negócio que não sejam aqueles negócios atualmente conduzidos pela Companhia e por quaisquer de suas subsidiárias;

(v) Deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar conveniente;

(w) Determinar (i) a composição de cada Unit, estabelecendo o número de ações ordinárias e/ou preferenciais de emissão da Companhia, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs, e/ou de ações de emissão do BTG Pactual Participations, Ltd., incluindo sob a forma de Brazilian Depositary Receipts (doravante designado como "BDRs" ou individualmente "BDR"), a ser representadas por cada Unit ("Lastros do Unit"), (ii) a correspondente proporção dos Lastros do Unit ("Proporção dos Lastros"), e (iii) estabelecer as demais regras relacionadas aos Units, observado o previsto no Capítulo XIII deste Estatuto Social (e sem limitar os direitos dos acionistas conforme descrito no Artigo 54 deste Estatuto Social), devendo conforme aplicável agir em conjunto com BTG Pactual Participations, Ltd.;

(x) Manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 46/73

exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

(y) Definir lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas para a elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, nos casos de oferta pública de aquisição para cancelamento de registro de companhia aberta ou para saída do Nível 2 de Governança Corporativa; e

(z) Cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações da Assembleia Geral.

Seção II - Diretoria

Artigo 13 - A Diretoria será composta de 2 (dois) a 16 (dezesseis) membros, acionistas ou não, dentre os quais, até 2 (dois) serão designados como Diretores Presidentes, 1 (um) será designado como Diretor de Relações com Investidores, até 7 (sete) membros poderão ser designados como Vice-Presidente Sênior e os demais designados simplesmente Diretores Executivos, observado que a designação de cada Diretor deverá ocorrer no ato de sua eleição. Os membros da Diretoria serão todos residentes no país, eleitos e destituíveis a qualquer momento pelo Conselho de Administração, e ficam dispensados de prestar caução em garantia de sua gestão.

§ 1º - O mandato de cada Diretor será de 03 (três) anos, admitida a reeleição. Findo o mandato, os membros da Diretoria permanecerão no exercício de seus cargos até a posse dos novos membros eleitos.

§ 2º - O Conselho de Administração poderá deixar vagos até 14 cargos da Diretoria.

§ 3º - O cargo de Diretor de Relações com Investidores poderá ser acumulado com outro cargo da Diretoria.

§ 4º - Observado o §3o e o §4o do artigo 6o deste Estatuto Social, os Diretores tomarão posse mediante assinatura de termo de posse no livro próprio e homologação de seus nomes pelo BACEN, e permanecerão em seus cargos até que seus sucessores assumam. O termo de posse dever ser assinado nos 30 (trinta) dias seguintes à aprovação da eleição pelo BACEN, salvo justificativa aceita pela Diretoria, sob pena de tornar-se sem efeito a eleição.

§ 5º - A Companhia indicará até 02 (dois) membros da Diretoria para ocuparem o cargo de Diretores Presidentes. No caso de apenas 01 (um) Diretor Presidente empossado, este exercerá todas as funções de inerentes à tal cargo, individualmente. No caso de 02 (dois) Diretores Presidentes empossados, ambos serão responsáveis, em conjunto, por todas as funções de tal cargo, exceto se disposto de forma contrária neste Estatuto Social.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 47/73

§ 6º - Nos impedimentos temporários ou faltas de um dos Diretores Presidentes, caso aplicável, o outro Diretor Presidente assumirá isoladamente as suas funções. No caso de impedimento temporários ou faltas de ambos os membros ocupantes do cargo de Diretores Presidentes, conforme aplicável, os demais membros da Diretoria deverão indicar um dentre os membros presentes da Diretoria para assumir as funções de Diretor Presidente interinamente. Nos impedimentos temporários de qualquer dos demais Diretores, estes serão substituídos por outros Diretores indicados pela totalidade dos membros ocupantes do cargo de Diretores Presidentes, conforme aplicável.

§ 7º - Em caso de renúncia, impedimento permanente ou outra hipótese de vacância permanente no cargo dos Diretores Presidentes ou em qualquer dos demais cargos de Diretor, o Conselho de Administração, dentro de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da vacância, elegerá o novo Diretor que completará o restante do mandato, ressalvada a faculdade, no caso de vacância nos cargos de Diretor Executivo, de o Conselho de Administração deixar vago o cargo, respeitado o número mínimo legal de dois Diretores.

Artigo 14 - A Diretoria tem amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo praticar quaisquer atos e deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, bem como adquirir, alienar e gravar bens móveis e imóveis, contrair obrigações, celebrar contratos, transigir e renunciar a direitos, ressalvados os atos que dependem de autorização do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, e em qualquer hipótese estando sujeito às disposições previstas no Acordo de Acionistas (conforme definido no artigo 42 deste Estatuto Social).

§ 1º - Em todos os atos ou instrumentos que criem, modifiquem ou extingam obrigações da Companhia, ou impliquem em assunção de responsabilidade ou renúncia a direitos, esta será representada (i) por quaisquer dois Diretores, agindo em conjunto, (ii) por um Diretor em conjunto com um procurador com poderes especiais, (iii) por dois procuradores com poderes especiais, ou (iv) excepcionalmente por um procurador nomeado nos termos do §4o deste artigo.

§ 2º - A Companhia poderá ser, excepcionalmente, representada por um único Diretor ou procurador com poderes especiais, desde que assim autorizado através de Reunião da Diretoria.

§ 3º - A Companhia poderá ser representada por um único procurador, para fins de comparecer em Assembleia Geral, especial ou de debenturistas de companhia aberta, na qualidade de acionista ou debenturista, conforme o caso, representante legal de investidores estrangeiros ou locais, inclusive na qualidade de administrador de fundos de investimento e/ou carteiras administradas, desde que a referida companhia aberta não pertença ao

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

conglomerado BTG Pactual, seja como Afiliada (conforme definido no artigo 49 deste Estatuto Social), coligada, controlada, ou controladora.

§ 4º - Os procuradores "ad negotia" serão constituídos por mandato com prazo não superior a 1 (um) ano, assinado por dois Diretores, no qual serão especificados os poderes outorgados, observado o disposto no artigo 14, §1o, deste Estatuto Social, exceto se de outra forma estipulado, como condição de validade de negócios, em Acordos de Acionistas, hipótese na qual o prazo de tais procurações poderá ser ampliado pelo prazo contratual.

§ 5º - As procurações para representação em processos judiciais, arbitrais ou administrativos poderão ser outorgadas por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia por um procurador agindo isoladamente, exceto se de outra forma estipulado, como condição de validade de negócios, em Acordos de Acionistas, hipótese na qual o prazo de tais procurações poderá ser ampliado pelo prazo contratual.

§ 6º - Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por dois Diretores agindo em conjunto, ou por um Diretor com um procurador, o qual agirá nos limites do seu mandato, ou por dois procuradores com poderes especiais, os quais agirão nos limites de seus mandatos.

§ 7º - O endosso de cheques emitidos a favor da Companhia para depósito em conta bancária de terceiros só obrigará validamente a Companhia se firmado por dois Diretores, ou por um Diretor em conjunto com um procurador com poderes especiais, constituído por mandato assinado por dois Diretores, ou por dois procuradores com poderes especiais também constituídos por mandato assinado por dois Diretores.

§ 8º - O endosso de cheques para depósito em conta corrente da Companhia somente poderá ser efetuado mediante assinatura de um Diretor ou de dois procuradores com poderes especiais.

§ 9º - Nas reuniões ou Assembleias Gerais de sociedades de que seja sócia ou acionista, a Companhia será representada (i) por 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou (ii) por um ou mais procuradores com poderes especiais, constituído(s) por mandato(s) assinado por 2 (dois) Diretores, em conjunto.

Artigo 15 - Compete ainda à Diretoria:

(a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração;

(b) supervisionar todas as operações da Companhia acompanhando o seu andamento;

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 49/73

(c) coordenar as atividades de relações públicas da Companhia;

(d) preparar as demonstrações financeiras anuais e semestrais, para submissão ao Comitê de Auditoria e ao Conselho de Administração, bem como, se for o caso, demonstrações ou balancetes emitidos em menor periodicidade; e

(e) definir as diretrizes e normas acerca da participação dos empregados nos lucros da Companhia.

§ Único – O Conselho de Administração poderá aprovar políticas internas que serão observados pelos Diretores na condução e desempenho de suas atividades, funções, atribuições e cargos.

Artigo 16 - Compete exclusivamente a ambos os Diretores Presidentes em conjunto, ou isoladamente ao Diretor Presidente no caso de apenas 01 (um) Diretor Presidente empossado, nos termos do artigo 13, §5o, deste Estatuto Social, não devendo qualquer das funções abaixo indicadas se estender a nenhum outro Diretor:

(a) presidir e dirigir todos os negócios e atividades da Companhia, supervisionando suas operações e acompanhando seu andamento;

(b) presidir as reuniões da Diretoria;

(c) superintender as atividades de relações públicas da Companhia;

(d) coordenar as atividades dos demais Diretores; e

(e) receber citação inicial e representar a Companhia em juízo.

§ Único – Compete ao(s):

(a) Diretor de Relações com Investidores: (i) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar o trabalho de relações com investidores, bem como representar a Companhia perante acionistas, investidores, analistas de mercado, a CVM, as bolsas de valores, e demais instituições relacionadas às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, no Brasil e no exterior; e (ii) outras atribuições que lhe forem atribuídas, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração; e

(b) Diretores Vice Presidentes Sêniores: (i) coordenar os negócios e atividades da Companhia, nas suas respectivas esferas de competência, em especial auxiliando os Diretores Presidentes em negócios de particular relevância para a Companhia ou suas

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Afiliadas; (ii) conduzir as atividades dos departamentos e áreas da Companhia que lhes estão afetos e assessorar os demais membros da Diretoria.

(c) Diretores Executivos: condução das atividades dos departamentos e áreas da Companhia que lhes estão afetos e assessorar os demais membros da Diretoria.

CAPÍTULO IV

Assembleia Geral

Artigo 17 - A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á uma vez por ano dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social.

Artigo 18 - As Assembleias Gerais Extraordinárias reunir-se-ão nos casos e segundo a forma prevista na lei e neste Estatuto Social.

Artigo 19 - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração, através do seu Presidente ou Vice-Presidente, ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, mediante anúncio publicado, devendo a primeira publicação ser feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência. Em caso de ser necessária a realização da Assembleia Geral em segunda convocação, a primeira publicação do anúncio deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

Artigo 20 – A Assembleia Geral será instalada e presidida por um dos Diretores Presidentes ou por quem este indicar por escrito, que escolherá uma pessoa dentre os presentes para secretariar os trabalhos.

Artigo 21 - O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador, constituído na forma da lei, que seja acionista, administrador da Companhia ou advogado, podendo ainda, na companhia aberta o procurador ser instituição financeira, cabendo ao administrador de fundos de investimento representar os condôminos. A Companhia poderá solicitar, no anúncio de publicação da Assembleia Geral, o depósito prévio do instrumento de mandato na sede social até 24 (vinte e quatro) horas antes da data para a realização da Assembleia Geral.

§ Único – Acionistas que desejarem participar da Assembleia Geral deverão apresentar evidência da sua qualidade de titular de ações da Companhia, devendo apresentar comprovante expedido pela instituição financeira depositária na hipótese de titulares de certificado de depósito de valores mobiliários representativos das ações, observados o disposto no artigo 46 deste Estatuto Social, na lei e em norma regulamentar aplicável.

Artigo 22 – Cabe à Assembleia Geral deliberar sobre as questões que, por lei, sejam de sua competência privativa, bem como sobre aquelas que, por qualquer razão, lhe sejam submetidas.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 51/73

Todas as matérias que sejam objeto da Assembleia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei, serão consideradas aprovadas se contarem com a maioria absoluta de votos afirmativos presentes, não se computando os votos em branco ou abstenções.

§ Único – Adicionalmente, compete privativamente à Assembleia Geral:

(i) deliberar sobre as matérias previstas nas quais os titulares de ações preferenciais terão direito a voto nos termos dos §§ 5o e 6o do artigo 5o deste Estatuto;

(ii) escolher a empresa especializada responsável pela avaliação da Companhia e preparação do respectivo laudo, nos casos de oferta pública de aquisição para cancelamento de registro de companhia aberta ou para saída do Nível 2 de Governança Corporativa, e

(iii) deliberar sobre proposta de saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa, exceto nos casos de saída do Nível 2 por cancelamento do registro de companhia aberta.

CAPÍTULO V

Conselho Fiscal

Artigo 23 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, composto de 3 (três) ou 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, residentes no país, com as atribuições previstas em lei.

§ 1º – O Conselho Fiscal somente funcionará nos exercícios sociais em que os acionistas solicitarem a sua instalação, devendo a Assembleia Geral competente eleger seus membros e fixar a respectiva remuneração, tudo na forma da legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 2º – A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à prévia subscrição do termo de anuência dos membros do Conselho Fiscal nos termos do disposto no Regulamento do Nível 2, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

CAPÍTULO VI

Comitê de Auditoria

Artigo 24 - O Comitê de Auditoria é um órgão constituído para atendimento às normas regulamentares vigentes, editadas pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN") e pelo BACEN, e será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 6 (seis) membros, escolhidos dentre os integrantes ou não do Conselho de Administração, desde que preencham as condições legais e regulamentares exigidas para o exercício do cargo, inclusive requisitos que assegurem sua

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

independência, sendo que ao menos 1 (um) deles deve ser conselheiro independente da Companhia, com mandato de 5 (cinco) anos, o qual estender-se-á até a posse dos seus substitutos, permitida a recondução nos termos da regulamentação aplicável, devendo pelo menos um deles possuir comprovados conhecimentos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela CVM que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes, e auditoria que o qualifiquem para a função, o qual será o responsável por coordenar as reuniões do Comitê de Auditoria.

§ 1º - No ato da nomeação dos membros do Comitê de Auditoria, será designado o seu coordenador.

§ 2º - O Comitê de Auditoria reportar-se-á diretamente ao Conselho de Administração da Companhia.

§ 3º - Os membros do Comitê de Auditoria terão sua remuneração determinada anualmente pelo Conselho de Administração da Companhia, observado que os membros do Comitê de Auditoria e do Conselho de Administração deverão eleger receber apenas uma única remuneração ainda que acumule as funções como membro do Comitê de Auditoria e do Conselho de Administração.

§ 4º - Conforme estabelecido no artigo 12, letra (f), deste Estatuto Social, é de competência exclusiva do Conselho de Administração da Companhia a nomeação e destituição dos membros do Comitê de Auditoria.

§ 5º - Conforme facultado pelas normas do CMN, o Comitê de Auditoria será único para todas as instituições financeiras e/ou equiparadas, pertencentes ao conglomerado BTG Pactual no Brasil.

Artigo 25 - Além das atribuições do Comitê de Auditoria previstas nas normas regulamentares vigentes, editadas pelo CMN e pelo BACEN, compete ao Comitê de Auditoria:

(a) estabelecer, em Regimento Interno, as regras operacionais para o seu funcionamento;

(b) opinar sobre a contratação de ou a substituição da auditoria independente;

(c) revisar, previamente à publicação, as demonstrações financeiras semestrais e anuais, inclusive notas explicativas, as informações trimestrais (ITR) e, se for o caso, demonstrações ou balancetes emitidos em menor periodicidade, bem como relatórios da administração e parecer do auditor independente, conforme aplicável;

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

(d) acompanhar as atividades de auditoria e da área de controles internos da Companhia;

(e) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;

(f) avaliar a efetividade das auditorias independente e interna, inclusive quanto a verificação do cumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além dos regulamentos internos, conforme aplicável;

(g) avaliar o cumprimento pela administração da Companhia das recomendações feitas pelos auditores independentes ou internos;

(h) avaliar, monitorar e recomendar à Diretoria a correção ou aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito de suas atribuições, incluindo a política de transações entre partes relacionadas;

(i) reunir-se com o Conselho Fiscal, se em funcionamento, e com o Conselho de Administração, por solicitação dos mesmos, para discutir acerca de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito das suas respectivas competências; e

(j) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Artigo 26 - O Comitê de Auditoria poderá ser extinto se a instituição não mais apresentar as condições exigidas para o seu funcionamento pelas normas regulamentares em vigor, emanadas pelo CMN e/ou pelo BACEN, dependendo sua extinção de prévia autorização do BACEN e estando a mesma condicionada ao cumprimento de suas atribuições relativamente aos exercícios sociais em que exigido o seu funcionamento.

CAPÍTULO VII

Comitê de Remuneração

Artigo 27 - A Companhia terá um Comitê de Remuneração, composto de 3 (três) a 6 (seis) membros, escolhidos dentre os integrantes do Conselho de Administração e/ou da Diretoria (exceto por pelo menos um integrante não administrador, conforme exigido pela regulamentação aplicável), com mandato de 1 (um) ano, devendo pelo menos um deles exercer a função de responsável por coordenar as reuniões do Comitê de Remuneração.

§1º - Caberá ao Conselho de Administração estabelecer, em Regimento Interno, as regras operacionais para o funcionamento do Comitê de Remuneração.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 54/73

§2º - O Comitê terá por objetivo, além das competências e deveres previstos na regulamentação aplicável, propor ao Conselho de Administração as políticas e diretrizes de remuneração dos administradores e Diretores da Companhia, tendo por base as metas de desempenho estabelecidas pelo Conselho de Administração.

§3º - Conforme estabelecido no artigo 12, letra (f), deste Estatuto Social, é de competência exclusiva do Conselho de Administração da Companhia a nomeação e destituição dos membros do Comitê de Remuneração.

CAPÍTULO VIII

Ouvidoria

Artigo 28 - A Ouvidoria é o órgão constituído para atendimento às normas regulamentares vigentes, editadas pelo CMN e pelo BACEN, e será composta por 1 (um) Ouvidor da Companhia, e 1 (um) Diretor responsável pelo desempenho de suas atividades.

§ Único - Conforme facultado pelas normas do CMN, a Ouvidoria será única para todas as instituições financeiras e/ou equiparadas, pertencentes ao conglomerado BTG Pactual no Brasil.

Artigo 29 - A Ouvidoria terá a função de assegurar a estrita observância das normas legais e regulamentares relativas aos direitos do consumidor, bem como de atuar como canal de comunicação entre as instituições pertencentes ao conglomerado financeiro desta instituição, e os clientes e usuários de seus produtos e serviços.

§ 1º: Consistem em atribuições da Ouvidoria:

(a) Prestar atendimento de última instância às demandas dos clientes e usuários de produtos e serviços que não tiverem sido solucionadas nos canais de atendimento primário da instituição;

(b) Atuar como canal de comunicação entre a instituição e os clientes e usuários de produtos e serviços, inclusive na mediação de conflitos; e

(c) Informar ao conselho de administração as atividades desempenhadas pela ouvidoria.

§ 2º: A Ouvidoria deve desempenhar as seguintes atividades:

(a) Atender, registrar, instruir, analisar e dar tratamento formal e adequado às demandas dos clientes e usuários de produtos e serviços;

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 55/73

(b) Prestar esclarecimentos aos demandantes acerca do andamento das demandas, informando o prazo previsto para resposta;

(c) Encaminhar resposta conclusiva para a demanda no prazo previsto;

(d) Manter o conselho de administração informado sobre os problemas e deficiências detectados no cumprimento de suas atribuições e sobre o resultado das medidas adotadas pelos administradores da instituição para solucioná-los; e

(e) Elaborar e encaminhar à auditoria interna, ao comitê de auditoria e ao conselho de administração, ao final de cada semestre, relatório quantitativo e qualitativo acerca das atividades desenvolvidas pela ouvidoria no cumprimento de suas atribuições.

Artigo 30 - Conforme estabelecido no Artigo 12, letra (f), deste Estatuto Social, é de competência exclusiva do Conselho de Administração da Companhia a nomeação e a destituição dos membros da Ouvidoria.

§ 1º: O Conselho de Administração analisará as necessidades estruturais da Companhia e delegará ao Diretor Responsável a designação de novos Ouvidores, observando-se:

(a) A existência de processo seletivo próprio para o exercício da função;

(b) O cumprimento do requisito quanto à certificação obrigatória exigida nos moldes da Resolução n.º 4.433 do Banco Central;

(c) A impossibilidade de desempenho de qualquer outra função perante a Companhia, exceto a de diretor responsável pela Ouvidoria;

(d) A ausência de impedimentos e condições que importem em eventual conflito de interesses.

§ 2º: O Ouvidor nomeado exercerá seu mandato pelo prazo de 12 (doze) meses, renovado automaticamente e por tantas vezes quanto necessário, salvo manifestação expressa em contrário pelo Diretor Responsável.

§ 3º: O Ouvidor será destituído de sua função quando verificada(s):

(a) Violações aos princípios de ética ou às normas de Compliance da Companhia ou à legislação vigente;

(b) A perda da certificação obrigatória para exercício da função; e

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

(c) Eventual incompatibilidade da estrutura da ouvidoria com a complexidade dos produtos, serviços, atividades, processos e sistemas da Companhia;

§ 4º: O Diretor Responsável poderá, a qualquer tempo, destituir o Ouvidor anteriormente nomeado de suas funções, fazendo-o de modo fundamentado e após chancela do Conselho de Administração.

Artigo 31 - A Companhia se compromete a:

(a) criar condições adequadas para o funcionamento da Ouvidoria, bem como para que sua atuação seja pautada pela transparência, independência, imparcialidade e isenção; e

(b) assegurar o acesso da Ouvidoria às informações necessárias para a elaboração de resposta adequada às reclamações recebidas, com total apoio administrativo, podendo requisitar informações e documentos para o exercício de suas atribuições.

CAPÍTULO IX

Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Destinação do Lucro

Artigo 32 - O exercício social iniciará em 1 de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 33 - A Diretoria elaborará, com base nos registros da Companhia, demonstrações financeiras anuais e semestrais, bem como as informações trimestrais (ITR), previstas nas disposições legais e regulamentares em vigor.

§1º - As demonstrações financeiras serão elaboradas com data-base de 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano, observados os prazos para sua preparação estabelecidos na Lei 6.404 e regulamentação aplicável.

§2º - As informações trimestrais (ITR) serão elaboradas observados os prazos para sua preparação e divulgação estabelecidos na regulamentação aplicável.
§3º - O Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido do exercício, na forma do artigo 192 da Lei 6.404, juntamente com sua manifestação sobre o relatório da administração e as contas preparadas pela Diretoria, na forma do artigo 142, V da Lei 6.404.

Artigo 34 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e as provisões para impostos. O prejuízo do exercício será absorvido pelos lucros acumulados, pela reserva de lucros e pela reserva legal, nesta ordem.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 57/73

§1º - O lucro líquido apurado terá a seguinte destinação:

(a) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, até que o saldo da reserva atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo facultado à Companhia deixar de constituir a reserva legal no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital previstas no artigo 182, §1º da Lei 6.404, exceder 30% (trinta por cento) do capital social;

(b) o valor necessário para o pagamento do dividendo obrigatório previsto no artigo 35 deste Estatuto Social; e

(c) o saldo poderá, conforme deliberado em Assembleia Geral mediante proposta da Diretoria aprovada pelo Conselho de Administração, ser destinado, total ou parcialmente, à Reserva de Investimentos de que trata o §2º abaixo ou ser retido, total ou parcialmente, nos termos de orçamento de capital, na forma do artigo 196 da Lei 6.404. Os lucros não destinados na forma da lei e deste Estatuto Social deverão ser distribuídos como dividendos, nos termos do artigo 202, §6o, da Lei 6.404.

§2º - A Reserva de Investimentos tem o objetivo de prover fundos que garantam o nível de capitalização da Companhia, investimentos em atividades relacionadas com o objeto social da Companhia e/ou o pagamento de dividendos futuros ou suas antecipações. A parcela anual dos lucros líquidos destinada à Reserva de Investimento será determinada pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta da administração, obedecendo às destinações determinadas nas alíneas do §1° deste artigo (cuja alínea (c) faculta a alocação de até 100% do saldo remanescente do lucro líquido para essa reserva), sendo certo que a proposta ora referida levará em conta as necessidades de capitalização da Companhia e as demais finalidades da Reserva de Investimentos. O limite máximo da Reserva de Investimentos será aquele estabelecido no artigo 199 da Lei 6.404. Quando a Reserva de Investimentos atingir seu limite máximo, ou quando a Companhia entender que o saldo da reserva excede o necessário para cumprir sua finalidade, a Assembleia Geral poderá determinar sua aplicação total ou parcial na integralização ou aumento do capital social ou na distribuição de dividendos, na forma do artigo 199 da Lei 6.404.

Artigo 35 - A Companhia distribuirá, a título de dividendo obrigatório, 1% (um por cento) do lucro líquido do exercício, entre todas as ações, em cada exercício social, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404.

Artigo 36 - Os dividendos declarados deverão ser pagos respeitando-se o período estabelecido em lei e deverão sujeitar-se a correção monetária e/ou juros somente quando a Assembleia Geral o decidir expressamente. Dividendos não reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos contados de sua disponibilização aos acionistas deverão ser revertidos em favor da Companhia.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 58/73

§1º - O Conselho de Administração poderá declarar (i) dividendos intermediários à conta de lucros ou de reservas de lucros, apurados em balanços patrimoniais anuais ou semestrais; e (ii) dividendos intercalares com base nos lucros apurados em balanço levantado em períodos que não o anual ou semestral, observadas as limitações legais.

§2º - Às ações novas, totalmente integralizadas, poderão ser pagos dividendos integrais independentemente da data de subscrição. Caberá ao órgão que deliberou sobre o dividendo estabelecer as condições de pagamento de dividendos às novas ações.

§3º - A Assembleia Geral ou o Conselho de Administração poderão determinar o pagamento de juros sobre o capital próprio, até o limite permitido em lei, cujo valor poderá ser imputado ao dividendo obrigatório de que trata o Artigo 35 deste Estatuto Social, observadas a legislação e regulamentação aplicável.

Artigo 37 - Nos exercícios sociais em que for distribuído o dividendo obrigatório, poderá ser distribuída aos administradores da Companhia, por deliberação da Assembleia Geral Ordinária, participação no lucro do exercício até o teto legal permitido, a ser rateada entre os administradores de acordo como o que for deliberado pela Assembleia Geral.

Artigo 38 - A Companhia poderá destinar parte do seu lucro, apurado semestralmente, à distribuição aos seus empregados, de acordo com normas estabelecidas em reunião do Conselho de Administração, específicas para tal.

CAPÍTULO X

Arbitragem

Artigo 39 - A Companhia, seus acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei 6.404, no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Nível 2, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Nível 2 de Governança Corporativa.

§ Único - A arbitragem será confidencial, sendo vedado o julgamento por equidade.

Artigo 40 – A Companhia, seus acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal elegem, em caráter irrevogável e irretratável, o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo para o requerimento de quaisquer medidas acautelatórias para assegurar a arbitragem, ou,

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 59/73

previamente à instalação do tribunal arbitral, para medidas de urgência de cunho preparatório à arbitragem para manter o status quo ou prevenir dano irreparável.

CAPÍTULO XI

Dissolução e Liquidação

Artigo 41 - A Companhia dissolver-se-á nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral, que nomeará o liquidante, determinará a forma de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, que funcionará durante o período de liquidação. Adicionalmente, a Companhia deverá entrar em liquidação extrajudicial conforme previsto na lei e previamente aprovado em Assembleia Geral.

CAPÍTULO XII

Acordo de Acionistas

Artigo 42 - Nos termos do artigo 118 da Lei 6.404, a Companhia observará os acordos de acionistas eventualmente arquivados na sua sede e/ou dos quais seja parte ou interveniente ("Acordos de Acionistas"), e os administradores da Companhia zelarão pela sua observância, abstendo-se de registrar conversões, transferências de ações ou criação de ônus e/ou gravames sobre ações que sejam contrários às suas disposições. O presidente de qualquer Assembleia Geral ou reunião do Conselho de Administração deverá declarar a nulidade do voto proferido em contrariedade com as disposições de Acordos de Acionistas, abstendo-se de computar os votos assim proferidos. Os direitos, obrigações e responsabilidades resultantes de Acordos de Acionistas serão válidos e oponíveis a terceiros tão logo tenham sido averbados nos registros de ações da Companhia.

§ 1º - As ações de emissão da Companhia vinculadas a Acordo de Acionistas sujeitam- se às restrições lá previstas, inclusive quanto à sua alienação e oneração, conforme o caso. Os direitos conferidos em razão da titularidade de tais ações (inclusive o direito de voto e o direito de conversão previsto no Artigo 5o deste Estatuto Social) deverão ser exercidos em consonância com o disposto em tais Acordos de Acionistas.

§ 2º - Nenhum acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia enquanto os seus signatários não tenham subscrito o termo de anuência dos Controladores a que se refere o Regulamento do Nível 2.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 60/73

CAPÍTULO XIII

Emissão de Units

Artigo 43 - A Companhia poderá patrocinar, separadamente e/ou em conjunto com BTG Pactual Participations, Ltd., programas de emissão de certificados de depósito de valores mobiliários (doravante designados, respectivamente, como, "Programas de Units" ou individualmente "Programa de Unit", e "Units" ou individualmente como "Unit"), representativos de ações da Companhia, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs, e/ou ações do BTG Pactual Participations, Ltd., incluindo sob a forma de BDRs, desde que o patrocínio do Programa de Units seja aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia e, conforme aplicável, por BTG Pactual Participations, Ltd. Os Units terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - Conforme vier a ser determinado pelo Conselho de Administração a respeito de cada Programa de Unit patrocinado de tempo em tempo pela Companhia quando em conjunto com BTG Pactual Participations, Ltd., o respectivo Unit de cada Programa de Unit terá idêntica composição e representará na mesma proporção o respectivo Lastro do Unit (conforme definido no artigo 12, letra (w) deste Estatuto Social), considerando determinado número de ações ordinárias e/ou de ações preferenciais de emissão da Companhia, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs, e determinado número de ações de emissão de BTG Pactual Participations, Ltd., incluindo sob a forma de BDRs, cabendo ao Conselho de Administração determinar a Proporção dos Lastros (conforme definido no artigo 12, letra (w) deste Estatuto Social).

§ 2º - Referidos Units serão emitidas observando-se em todo caso as regras a serem fixadas pelo Conselho de Administração da Companhia, em conjunto, conforme aplicável, com BTG Pactual Participations, Ltd., assim como os termos e condições do correspondente contrato de emissão e depósito dos Units que estiver vigente, incluindo, mas não se limitando, no contexto de oferta pública de distribuição primária e/ou secundária de ações, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs.

§ 3º - Somente ações de emissão da Companhia, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs, e/ou ações de emissão do BTG Pactual Participations, Ltd., incluindo sob a forma de BDRs, livres de ônus e gravames poderão ser objeto de depósito para a emissão de Units, não podendo, enquanto servirem de lastro aos Units, serem objeto de penhora, arresto, sequestro ou busca e apreensão ou qualquer outro ônus, tampouco serem dados em garantia a qualquer título.

Artigo 44 - Em relação a cada Programa de Unit, que tenha sido aprovado separadamente ou em conjunto com o BTG Pactual Participations, Ltd., nos termos do art. 43 acima, incluindo sob a forma de GDSs, ADSs ou BDRs, em caso de cessão ou transferência de quaisquer ações que

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 61/73

componham o Lastro do Unit respectivo, incluindo sob a forma de GDSs, ADSs ou BDRs (e que não seja através da respectiva transferência da Unit), o titular de tais ações, incluindo sob a forma de GDSs, ADSs ou BDRs, deverá ceder e transferir, simultânea e conjuntamente, e na mesma proporção, ao mesmo cessionário ou adquirente, as demais ações de emissão da Companhia e/ou da BTG Pactual Participations, Ltd. (no caso de Programa de Unit aprovado em conjunto), seja diretamente, seja sob a forma de GDSs, ADSs ou BDRs, que compõem a Unit em questão.

Artigo 45 – O titular dos Units terá o direito de, a qualquer tempo, solicitar à instituição financeira depositária ("Instituição Depositária"), o cancelamento de seus Units e a entrega das respectivas ações de emissão da Companhia, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs, e/ou ações de emissão do BTG Pactual Participations, Ltd., incluindo sob a forma de BDRs, que tenham sido por ele depositados para viabilizar a emissão dos Units, observadas, contudo, as regras a serem fixadas pelo Conselho de Administração da Companhia e, conforme aplicável, por BTG Pactual Participations, Ltd., assim como os termos e condições do correspondente contrato de emissão e depósito dos Units que estiver vigente .

§ 1° - Poderá ser cobrada pela Instituição Depositária uma taxa de transferência, emissão ou cancelamento do Unit do respectivo titular, devendo ser observado em cada Programa de Unit os termos e condições do correspondente contrato de emissão e depósito dos Units que estiver vigente.

§ 2° - Na hipótese de cancelamento voluntário de determinado Unit pelo seu titular, poderá ser cobrada uma taxa de cancelamento por Unit de até 10% (dez por cento) do valor que corresponder ao preço de fechamento de tal Unit no último pregão em que houve negociação dos mesmos, referente ao mês que anteceder à sua solicitação, taxa esta que será integralmente ou parcialmente revertida para o benefício da Companhia e/ou BTG Pactual Participations, Ltd. (conforme determinado no correspondente contrato de emissão e depósito dos Units que estiver vigente). O percentual aplicável da referida taxa de cancelamento poderá ser reduzido a até zero, por determinação do Conselho de Administração, e/ou em determinadas circunstâncias estabelecidas no correspondente contrato de emissão e depósito dos Units, incluindo, por exemplo, (a) na hipótese em que (i) a solicitação de cancelamento de tal Unit estiver acompanhada de pedido irrevogável e irretratável do seu titular para montagem de outro certificado de depósito representativo dos Lastros do Unit, (ii) seja mantida a Proporção dos Lastros do Unit aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e, conforme aplicável, por BTG Pactual Participations, Ltd., (iii) referido valor mobiliário seja negociável em bolsa de valores, mercado de balcão organizado (ou semelhante ambiente organizado de negociação de valores mobiliários) no Brasil ou no exterior, demonstrando assim o compromisso do titular de tal Unit com o interesse estratégico da Companhia de concentrar em um único valor mobiliário, o Unit, a negociação dos correspondentes Lastros do Unit no mercado secundário de valores mobiliários, privilegiando sua liquidez, ou (b) na hipótese de

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 62/73

cancelamento dos Units, conforme aplicável, para fins de efetivação da oferta pública de aquisição prevista no artigo 49 deste Estatuto Social.

§ 3º - O Conselho de Administração da Companhia poderá, a qualquer tempo, separadamente e/ou em conjunto com a BTG Pactual Participations, Ltd., caso aplicável, suspender, por prazo determinado, a possibilidade de emissão ou cancelamento dos Units, prevista no artigo 43 deste Estatuto Social, e no caput deste artigo, respectivamente, (i) na hipótese de oferta pública de distribuição primária e/ou secundária de Units, no mercado local e/ou internacional, ou (ii) na hipótese de julgar(em) estrategicamente relevante e necessário a concentração da negociação em um único valor mobiliário para buscar maior liquidez no mercado secundário da B3 das ações de emissão da Companhia, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs, e/ou ações de emissão do BTG Pactual Participations, Ltd., incluindo sob a forma de BDRs, sendo que em tais casos o prazo de suspensão não poderá ser superior a 360 (trezentos de sessenta) dias.

§ 4º - O Conselho de Administração da Companhia poderá definir regras transitórias para composição dos Units em razão da homologação de aumento de capital social pelo BACEN. Nesse período de transição, os Units poderão ter na sua composição recibos de subscrição de ações de emissão da Companhia, em substituição provisória de ações ordinárias e/ou ações preferenciais Classe A.

§ 5º - Os Units que tenham ônus, gravames ou embaraços não poderão ser cancelados.

Artigo 46 – A respeito de determinado Programa de Unit, o correspondente Unit conferirá aos seus titulares os mesmos direitos e vantagens das ações ordinárias e/ou ações preferenciais de emissão da Companhia, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs, e/ou das ações ordinárias votantes e/ou ações ordinárias não-votantes de emissão do BTG Pactual Participations, Ltd., incluindo sob a forma de BDRs, que estejam depositados para viabilizar a emissão de tal Unit, observado o disposto nos §§ abaixo e conforme venha a ser previsto no respectivo contrato de emissão e depósito dos Units celebrado com a Instituição Depositária em vigor na data do exercício de tais direitos e vantagens.

§ 1º - O direito de participar das Assembleias Gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações representadas pelos Units deverá ser exercido por meio da Instituição Depositária, observados os procedimentos e limitações previstas no correspondente contrato de emissão que estiver em vigor.

§ 2º - Na hipótese de emissão ou cancelamento de ações da Companhia, incluindo em decorrência de aumento ou redução de capital, desdobramento, cancelamento, grupamento, bonificação, fusão, incorporação e cisão (em cada caso, apenas na medida que seja alterada a quantidade total de ações de emissão da Companhia), serão observadas com relação aos

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 63/73

Units as regras previstas no correspondente contrato de emissão e depósito dos Units que estiver em vigor na data em que ocorrer tal emissão ou cancelamento de ações da Companhia.

Artigo 47 – No caso de exercício do direito de preferência para subscrição de ações de emissão da Companhia e/ou de ações de emissão do BTG Pactual Participations, Ltd., se houver, a Instituição Depositária criará novos Units no livro de registro de Units escriturais e creditará tais Units aos respectivos titulares, de modo a refletir a nova quantidade das respectivas ações de emissão da Companhia, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs, e/ou de ações de emissão do BTG Pactual Participations, Ltd., incluindo sob a forma de BDRs, conforme aplicável, depositadas na conta de custódia e/ou depósito vinculadas aos Units, observada sempre a Proporção dos Lastros aprovada pelo Conselho de Administração, sendo que ações da Companhia, incluindo sob a forma de GDSs ou ADSs, e/ou ações do BTG Pactual Participations, Ltd., incluindo sob a forma de BDRs, que não forem passíveis de constituir Units serão creditadas diretamente aos acionistas ou titulares de BDRs, sem a emissão de Units, observado o procedimento aplicável previsto no correspondente contrato de emissão e depósito dos Units que estiver vigente.

Artigo 48 - A respeito de determinado Programa de Units estabelecido no Brasil e nos termos deste Capítulo XIII, o correspondente Unit será sempre emitido ou cancelado, conforme o caso, no livro de registro de Units escriturais, em nome da B3, como respectiva proprietária fiduciária, que a creditará na conta de custódia do respectivo titular de Units.

CAPÍTULO XIV

OFERTAS PÚBLICAS

Seção I – Oferta Pública de Aquisição

Artigo 49 – A Alienação de Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o Adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas da Companhia e/ou Units, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Nível 2, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.

§ 1º - Na hipótese de a Companhia decidir por intermédio de seu Conselho de Administração patrocinar programa de emissão de Units (conforme definido no artigo 43 deste Estatuto Social), nos termos previstos no Capítulo XIII deste Estatuto Social e outros termos e condições aplicáveis em razão do correspondente contrato de depósito de Units, serão assegurados os direitos previstos neste Capítulo XIV aos Units e também às ações de emissão da Companhia que componham Units, conforme definido no artigo 43 deste

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Estatuto Social, conforme aplicável e a depender de como a oferta pública de aquisição de seja estruturada. Conforme aplicável, o preço de aquisição de cada Unit deverá corresponder ao produto (i) do número de ações que configuram os Lastros do Unit e (ii) do preço unitário por ação a ser pago na oferta pública de aquisição prevista no caput deste artigo.

§ 2º - A oferta pública de que trata este artigo será exigida ainda: (i) quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação do Controle da Companhia; ou (ii) em caso de alienação do controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, nesse caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à B3 o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que comprove esse valor.

§ 3º - Observado o §6º deste Artigo 49, considerando a estrutura de partnership da Companhia, fica ressalvado que a aquisição de participação societária, direta ou indireta, na Companhia por Pessoa que (a) seja Partner ou grupo de Partners ou se torne Partner ou grupo de Partners juntamente com Partners existentes, ou (b) seja uma Sociedade Holding de Partners, não será considerada uma Alienação de Controle e nem estas últimas pessoas serão consideradas um Adquirente.

§ 4º - Para fins deste Capítulo XIV, os termos abaixo definidos terão os seguintes significados:

"Acionista Controlador" significa o(s) acionista(s) ou o Grupo de Acionistas que exerça(m) o Poder de Controle da Companhia.

"Acionista Controlador Alienante" significa o Acionista Controlador quando este promove a Alienação de Controle da Companhia.

"Ações de Controle" significa o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia.

"Ações em circulação" significa todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por Administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

"Administradores" significa, quando no singular, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos individualmente ou, quando no plural, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos conjuntamente.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 65/73

"Adquirente" significa aquele para quem o Acionista Controlador Alienante transfere as Ações de Controle em uma Alienação de Controle da Companhia, observado que nenhuma Pessoa que (a) seja Partner ou grupo de Partners ou se torne Partner ou grupo de Partners em razão dessa transação, ou (b) seja uma Sociedade Holding de Partners, será considerada um Adquirente.

"Alienação de Controle da Companhia" significa a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle.

"Afiliada" significa com respeito a qualquer Pessoa, qualquer outra Pessoa que, direta ou indiretamente, controle, seja controlada ou esteja sob controle comum com tal pessoa.

"BTG Pactual Holding" significa BTG Pactual Holding S.A. "BTG Pactual Holding Financeira" significa a BTG Pactual Holding Financeira Ltda.

"Familiar" significa, em relação a qualquer Partner Pessoa Física, qualquer familiar em linha reta ascendente ou descendente ou colateral de 2o grau (incluindo aquele que assim o seja por sangue ou adoção) de tal Partner Pessoa Física, ou cônjuge ou ex-cônjuge de tal Partner Pessoa Física, qualquer representante legal ou espólio de qualquer um dos referidos, ou, ainda, o beneficiário final do espólio de qualquer dos referidos, se falecido, e qualquer trust ou veículo de planejamento sucessório do qual os únicos beneficiários sejam quaisquer de tais referidas Pessoas.

"Grupo BTG Pactual" significa a Companhia e suas respectivas Afiliadas, como um grupo.

"Grupo de Acionistas" significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de voto de qualquer natureza, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum.

"Partners" significa, coletivamente, os Partners Acionistas Pessoas Físicas.

"Partner" significa qualquer Partner Acionista Pessoa Física.

"*Partner* Pessoa Física" significa qualquer pessoa natural que seja ou foi um funcionário, empregado ou executivo (ou atue ou tenha atuado em tal capacidade) de uma ou mais entidades compreendidas pelo Grupo BTG Pactual.

"*Partner* Acionista Pessoa Física" significa, em data determinada, uma Pessoa que (a) direta ou indiretamente, seja titular de ações de emissão da Companhia em tal data determinada, e (b) seja (i) um Partner Pessoa Física, (ii) um Familiar de um Partner Pessoa

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Física, (iii) uma Afiliada de tal Partner Pessoa Física, ou (iv) uma Pessoa, cujos beneficiários finais sejam um ou mais Partners Pessoas Físicas, Familiares do Partner Pessoa Física ou Afiliados do Partner Pessoa Física, em cada caso, em data determinada.

"Pessoa" significa uma pessoa natural (ou grupo de pessoas naturais), uma pessoa jurídica (ou grupo de pessoas jurídicas agindo em conjunto), consórcio(s), join venture(s), fundo(s) e trust(s) ou outra entidade ou organização de qualquer tipo.

"Poder de Controle" significa o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao Grupo de Acionistas que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas 3 (três) últimas assembleias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

"Sociedade Holding de *Partners*" significa qualquer sociedade que, em qualquer determinada data, seja de titularidade integral de um ou mais Partners (incluindo BTG Pactual Holding e a BTG Pactual Holding Financeira) em tal determinada data.

"Valor Econômico" significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.

§ 5º - É permitida a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas nos termos deste Capítulo XIV ou na legislação e regulamentação aplicável, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição de ações e não haja prejuízo para os destinatários de cada tal oferta e seja obtida a autorização da CVM, na medida em que seja exigida pela legislação e regulamentação aplicável. Caso referida compatibilização de procedimentos não seja possível, será formulada uma oferta pública de aquisição de ações para cada uma das finalidades previstas neste Capítulo XIV ou na legislação e regulamentação aplicável, conforme o caso e conforme aplicável.

§ 6º - Sem prejuízo do efetivo cumprimento da condição prevista no caput deste artigo em relação à Alienação de Controle da Companhia, os Partners e/ou Sociedade Holding de Partners não poderão transferir a propriedade das Ações de Controle ao Adquirente no contexto de uma Alienação de Controle da Companhia, e a Companhia não poderá registrar qualquer transferência das Ações de Controle ao Adquirente, a não ser que, em cada caso e conforme aplicável, o Banco Central tenha aprovado a transação de Alienação de Controle da Companhia.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 67/73

Artigo 50 – Aquele que adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a: (i) efetivar a oferta pública referida no Artigo 49 acima; e (ii) pagar, nos termos a seguir indicados, quantia equivalente à diferença entre o preço da oferta pública e o valor pago por ação eventualmente adquirida em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data da aquisição do Poder de Controle, devidamente atualizado até a data do pagamento. Referida quantia deverá ser distribuída entre todas as pessoas que venderam ações da Companhia nos pregões em que o Adquirente realizou as aquisições, proporcionalmente ao saldo líquido vendedor diário de cada uma, cabendo à B3 operacionalizar a distribuição, nos termos de seus regulamentos.

Artigo 51 – Sujeito aos termos previstos nos artigos 52 e 53 deste Estatuto Social, na hipótese da Alienação de Controle da Companhia resultar de uma única transação (e não de uma sequência de transações), a oferta pública de aquisição prevista no artigo 49 deste Estatuto Social deverá ser realizada pelo Adquirente do Controle ao preço por ação que seja ao menos igual ao preço por Ação do Controle pago pelo Adquirente do Controle aos Acionistas Controladores Alienantes em referida única transação. Entretanto, sujeito aos termos previstos nos artigos 52 e 53 deste Estatuto Social, na hipótese da Alienação de Controle da Companhia resultar de uma sequência de transações, a oferta pública de aquisição prevista no artigo 50 deste Estatuto Social deverá ser realizada pelo Adquirente do Controle ao preço por ação que seja ao menos igual ao valor médio ponderado do preço por Ação do Controle que tal Adquirente pagou aos Acionistas Controladores Alienantes em todas referidas transações ao longo de 1 (um) ano antes da data de consumação da transação (incluindo as transações consumadas em tal data) por meio da qual o Adquirente atingiu um suficiente número de ações ordinárias de emissão da Companhia para efetivamente consumar a Alienação de Controle da Companhia.

Artigo 52 – Na hipótese do Adquirente adquirir as Ações de Controle em uma transação que resultar em Alienação de Controle da Companhia indiretamente dos Partners por meio de participação em equity na Sociedade Holding de Partners (em vez de adquirir tais Ações do Controle diretamente dos Partners ou de uma Sociedade Holding de Partners), o preço por ação (conforme previsto no artigo 51 e sujeito ao disposto no artigo 53 deste Estatuto Social) que deverá ser oferecido pelo Adquirente na oferta pública de aquisição prevista no artigo 50 deste Estatuto Social deverá ser ajustado para contabilizar, dentre outras coisas, qualquer ativo (que não sejam as Ações do Controle adquiridas) ou passivos da Sociedade Holding de Partners, devendo ser elaborada demonstração justificada da forma de cálculo do preço, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 53 - Qualquer pagamento (incluindo pacote de remuneração para retenção ou não competição) recebido, direta ou indiretamente, por qualquer Partner no contexto de uma Alienação de Controle da Companhia em razão do seu status enquanto funcionário, empregado, executivo, consultor, conselheiro ou no exercício de funções similares de uma ou mais entidades compreendidas pelo Grupo BTG Pactual e que envolva a prestação de serviços por tal Partner a

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 68/73

uma ou mais entidades compreendidas pelo Grupo BTG Pactual, ou que se preste a restringir a prestação de serviços por tal Partner à outra Pessoa ou a competição com qualquer entidade compreendida pelo Grupo BTG Pactual, ainda que tal pagamento seja recebido no contexto da transação que resultou em Alienação de Controle da Companhia, não deverá, em nenhuma hipótese, ser inserido no cálculo do preço pago por ação pelo Adquirente do Controle no contexto da Alienação de Controle da Companhia, e tal pagamento deve ser interpretado como um valor separado do pagamento pelas Ações de Controle transferidas ao Adquirente pelos Partners (ou por qualquer Sociedade Holding de Partners).

Artigo 54 – Qualquer aditamento ao disposto neste Capítulo XIV que restrinja ou de qualquer forma limite os direitos conferidos aos Units emitidos e registrados pela Instituição Depositária e às ações da Companhia estará sujeita a deliberação e aprovação em Assembleia Geral por, cumulativamente, (i) acionistas presentes representando a maioria das ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive as ações de emissão da Companhia de titularidade, direta ou indireta, dos Partners ou Sociedade Holding dos Partners, e (ii) acionistas presentes representando a maioria das ações ordinárias e ações preferenciais de emissão da Companhia, desconsideradas para tanto as ações de emissão da Companhia de titularidade, direta ou indireta, dos Partners ou Sociedade Holding de Partners em tal momento.

Artigo 55 – A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para o Adquirente ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o termo de anuência dos Controladores a que se refere o Regulamento do Nível 2.

Seção II – Oferta Pública de Cancelamento de Registro

Artigo 56 - Na oferta pública de aquisição de ações, a ser feita pelo Acionista Controlador ou pela Companhia, para o cancelamento do registro de companhia aberta, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado no laudo de avaliação elaborado nos termos dos Parágrafos 1o e 2o deste artigo, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º – O laudo de avaliação referido no caput deste artigo deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, de seus administradores e/ou do(s) Acionista(s) Controlador(es), além de satisfazer os requisitos do § 1° do artigo 8° da Lei no 6.404, e conter a responsabilidade prevista no § 6o desse mesmo artigo.

§ 2º – A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia é de competência privativa da assembleia geral, a partir da apresentação, pelo conselho de administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, e cabendo a cada ação, independentemente de espécie ou classe, o direito a um voto, ser tomada pela maioria dos

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela assembleia, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

§ 3º – Os Acionistas Controladores poderão, à sua escolha, participar ou não da assembleia geral referida no parágrafo acima, sendo certo que não terão direito de voto em relação à escolha da instituição ou empresa especializada. Aplicam-se a tal assembleia os dispositivos previstos neste Estatuto referentes à composição da mesa de tal Assembleia.

Seção III – Oferta Pública de Saída do Nível 2

Artigo 57 - Caso seja deliberada a saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Nível 2 de Governança Corporativa, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Nível 2 de Governança Corporativa no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da assembleia geral que aprovou a referida operação, o Acionista Controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia, no mínimo, pelo respectivo Valor Econômico, a ser apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos dos Parágrafos 1o e 2o do artigo 56 acima, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º – O Acionista Controlador estará dispensado de proceder à oferta pública de aquisição de ações referida caput deste Artigo se a Companhia sair do Nível 2 de Governança Corporativa em razão da celebração do contrato de participação da Companhia no Novo Mercado ou se a companhia resultante de reorganização societária obtiver autorização para negociação de valores mobiliários no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da assembleia geral que aprovou a referida operação.

Artigo 58 – Na hipótese de não haver Acionista Controlador, caso seja deliberada a saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Nível 2 de Governança Corporativa, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Nível 2 de Governança Corporativa ou no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da assembleia geral que aprovou a referida operação, a saída estará condicionada à realização de oferta pública de aquisição de ações nas mesmas condições previstas no artigo acima.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 70/73

§ 1º – A referida assembleia geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

§ 2º – Na ausência de definição dos responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações, no caso de operação de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Nível 2 de Governança Corporativa, caberá aos acionistas que votaram favoravelmente à reorganização societária realizar a referida oferta.

Artigo 59 - A saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Nível 2 está condicionada à efetivação de oferta pública de aquisição de ações, no mínimo, pelo Valor Econômico das ações, a ser apurado em laudo de avaliação de que trata o artigo 56 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º – O Acionista Controlador deverá efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no caput desse artigo.

§ 2º – Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Nível 2 de Governança Corporativa referida no caput decorrer de deliberação da assembleia geral, os acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implicou o respectivo descumprimento deverão efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no caput.

§ 3º – Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Nível 2 de Governança Corporativa referida no caput ocorrer em razão de ato ou fato da administração, os Administradores da Companhia deverão convocar assembleia geral de acionistas cuja ordem do dia será a deliberação sobre como sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Nível 2 ou, se for o caso, deliberar pela saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa.

§ 4º – Caso a assembleia geral mencionada no Parágrafo 3o acima delibere pela saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa, a referida assembleia geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista no caput, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 71/73

CAPÍTULO XV

Disposições Transitórias

Artigo 60 - A Companhia, seus administradores e acionistas deverão observar o disposto no Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários, incluindo as regras referentes à retirada e exclusão de negociação de valores mobiliários admitidos à negociação nos Mercados Organizados administrados pela B3, bem como no que se refere à manutenção de sua cotação dos valores mobiliários de sua emissão seja mantida em patamares superiores a R$1,00.

Artigo 61 - Desde que expressamente elencados no ato de sua nomeação, os membros do Conselho de Administração poderão ser autorizados a representar a Companhia perante o BACEN, exclusivamente para os fins descritos em SISORF 4.21.50.10 ou similar normativo do BACEN, e nos termos e nos limites assinalados no ato de sua nomeação.

Artigo 62 - As disposições deste Estatuto Social referentes às regras do Nível 2 de Governança Corporativa somente terão eficácia a partir da data da publicação do fato relevante que divulgar a precificação da oferta pública com esforços restritos de distribuição secundária de Units, representativos de ações de emissão da Companhia, nos termos da Instrução CVM 476/09 a que faz referência o fato relevante divulgado em 04 de junho de 2019. Não obstante o disposto acima, as alterações ao presente estatuto social sujeitam-se à obtenção das aprovações necessárias pelo Banco Central do Brasil, conforme legislação aplicável em vigor.

****

Internal Use Only

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BANCO BTG PACTUAL S A
NIRE: 333.0000040-2 Protocolo: 00-2022/452133-0 Data do protocolo: 06/06/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 07/06/2022 SOB O NÚMERO 00004932090 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 933F16F5923A8E6169D07C34E0DA31B3458FB2702033F35395016EE37F71D794
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 72/73

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

INSTRUMENTO DE EMISSÃO ASSINADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Versão de Assinatura

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE LETRAS FINANCEIRAS DO BANCO BTG PACTUAL S.A.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes (individualmente denominadas como "Parte" e em conjunto como "Partes"):

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 30.306.294/0002-26, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedor"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora").

CONSIDERANDO QUE:

(A) o Devedor emitirá, inicialmente, 10.000 (dez mil) letras financeiras, em até 3 (três) séries ("Letras Financeiras"), para colocação privada, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), perfazendo o montante total de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 22 de dezembro de 2022 ("Data de Emissão das Letras Financeiras"), nos termos deste "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (Três) Séries de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*" ("Instrumento de Emissão"), celebrado nesta data entre o Devedor e a Securitizadora, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 deste Instrumento de Emissão;

(B) a emissão das Letras Financeiras será realizada em até 3 (três) séries, de modo que a quantidade de séries das Letras Financeiras a ser emitida e a quantidade de Letras Financeiras a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída nas hipóteses previstas nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.4 deste Instrumento de Emissão, observado o montante mínimo de 4.000 (quatro mil) Letras Financeiras equivalentes a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo"), ressalvado que qualquer uma das séries das Letras Financeiras poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) sendo certo que **(i)** as Letras Financeiras objeto da emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "Letras Financeiras DI"; **(ii)** as Letras Financeiras objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "Letras Financeiras Pré"; e **(iii)** as Letras Financeiras objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "Letras Financeiras IPCA";

(C) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Letras Financeiras, com valor de principal de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que deverá ser paga pelo Devedor, acrescida da respectiva remuneração incidente sobre o valor nominal unitário de cada Letra Financeira DI ou Letra Financeira Pré e/ou sobre o valor nominal unitário atualizado pela atualização monetária de cada Letra Financeira IPCA a partir da primeira data de integralização das Letras Financeiras ou data de pagamento da remuneração das Letras Financeiras imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das CCI (conforme definido abaixo) e do Instrumento de Emissão

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

("Créditos Imobiliários"), sendo certo que **(i)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras DI são os "Créditos Imobiliários DI"; **(ii)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras Pré são os "Créditos Imobiliários Pré"; e **(iii)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras IPCA são os "Créditos Imobiliários IPCA";

(D) a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá até 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI") a ser celebrada entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), sendo certo que **(i)** a cédula de crédito imobiliário representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI será a "CCI DI"; **(ii)** a cédula de crédito imobiliário representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Pré será a "CCI Pré"; e **(iii)** a cédula de crédito imobiliário representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA será a "CCI IPCA" e, em conjunto com a CCI DI e a CCI Pré, as "CCI";

(E) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514"), conforme aplicável;

(F) a Securitizadora vinculará **(i)** os Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Securitizadora ("CRI DI"), **(ii)** os Créditos Imobiliários Pré representados pela CCI Pré aos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Securitizadora ("CRI Pré"); e **(iii)** os Créditos Imobiliários IPCA representados pela CCI IPCA aos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Securitizadora ("CRI IPCA" e, quando em conjunto com os CRI DI e os CRI Pré, os "CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 60 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);

(G) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal subscrição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto neste item, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM;

(H) a emissão e a oferta dos CRI foram autorizadas pela **(i)** Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 26 de setembro de 2022 ("RCA Securitizadora"), cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 24 de outubro de 2022, sob o n.º 632.022/22-0, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 31 de outubro de 2022; e pela **(ii)** Rerratificação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de novembro de 2022, cuja ata encontra-se em fase de arquivamento na JUCESP e em fase de publicação no

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

jornal "Valor Econômico", ambas com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). A Emissora não possui um montante global autorizado para emissão dos CRI. Cada nova emissão de CRI deverá ser objeto de uma aprovação societária específica pelo Conselho de Administração da Emissora, nos termos do seu estatuto social; e

(I) a Securitizadora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Agente Fiduciário dos CRI") celebrarão o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 63ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*" descrevendo os termos da emissão dos CRI ("Termo de Securitização" e, em conjunto com, **(i)** o Instrumento de Emissão, **(ii)** o boletim de subscrição das Letras Financeiras, **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI, **(iv)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 63ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" celebrado entre o Banco BTG Pactual S.A. e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), **(v)** os demais documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, e **(vi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos, os "Documentos da Operação").

Tendo em vista o acima exposto, resolvem as Partes firmar o presente Instrumento de Emissão, que **(i)** prevê a emissão, pelo Devedor, de Letras Financeiras ("Emissão"), nos termos da Lei n.º 12.249, de 11 de junho de 2010, conforme em vigor ("Lei 12.249"), da Resolução n.º 5.007, de 24 de março de 2022, do Conselho Monetário Nacional ("CMN"), conforme em vigor ("Resolução CMN 5.007"), da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), as quais serão colocadas de forma privada; e **(ii)** será regido pelas cláusulas e condições dispostos a seguir:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. O presente Instrumento de Emissão é firmado com base no artigo 14 do estatuto social do Devedor, segundo o qual os diretores têm amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo praticar quaisquer atos relacionados ao objeto social, bem como contrair obrigações e celebrar contratos, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica do Devedor para a celebração do Instrumento de Emissão ou para a emissão das Letras Financeiras.

2. REQUISITOS

A Emissão e a Oferta serão realizadas de acordo com os requisitos dispostos abaixo.

2.1. Ausência de Registro pela CVM e ANBIMA

2.1.1. A emissão das Letras Financeiras não será objeto de registro pela CVM ou pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Letras Financeiras serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 2.3 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

2.2. Colocação

2.2.1. As Letras Financeiras serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 2.1.1 acima.

2.3. Negociação

2.3.1. As Letras Financeiras não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Letras Financeiras não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Letras Financeiras serão realizadas conforme os procedimentos do escriturador.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Número da Emissão

3.1.1. O presente Instrumento de Emissão representa a emissão privada de Letras Financeiras do Devedor, sob o número de ordem BTG_LF_CRI_01.

3.2. Valor Total da Emissão

3.2.1. O valor total da Emissão, será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que **(a)** não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e **(c)** o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.4 abaixo.

3.2.2. Na hipótese de, ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das Letras Financeiras, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento a este Instrumento de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

3.2.3. Adicionalmente, caso ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI a serem alocados em cada uma das séries não corresponda a um montante múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), o montante dos CRI e, consequentemente, o montante das Letras Financeiras

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

alocado para a referida série, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá necessariamente ser um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados ou cancelados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento a este Instrumento de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

3.2.4. Nas hipóteses previstas nas Cláusulas 3.2.2 e 3.2.3 acima, a eventual diminuição dos valores de CRI alocados para cada uma das séries durante o Procedimento de *Bookbuilding* para que sejam múltiplos de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) sempre será realizada mediante arredondamento para baixo do valor alocado, de forma a não permitir que haja frações de Letras Financeiras após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, mediante cancelamento dos pedidos de reserva e intenções de investimento a serem realizadas pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição adotado, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.2.5. A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados em cada uma das séries seja necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais). Nos termos da Cláusula 3.1, item (iv), do Contrato de Distribuição, o Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto na Cláusula 3.1, item (iv), do Contrato de Distribuição.

3.2.6. Na hipótese de, ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, **(a)** não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) da Cláusula 3.2.5 acima, ou **(b)** serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) da Cláusula 3.2.5 acima ou ainda **(c)** ocorrer os cancelamentos de pedidos de reserva e intenções de investimento previstos na Cláusula 3.2.3 e 3.2.4 acima, os respectivos CRI serão cancelados.

3.3. Série

3.3.1. A Emissão das Letras Financeiras será realizada em até 3 (três) séries, sendo que as Letras Financeiras objeto da emissão distribuídas no âmbito da **(i)** 1ª (primeira) série são as Letras Financeiras DI; **(ii)** 2ª (segunda) série são as Letras Financeiras Pré, e **(iii)** 3ª (terceira) série são as Letras Financeiras IPCA. A quantidade de séries das Letras Financeiras a ser emitida e a quantidade de Letras Financeiras a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes após a verificação pelo Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") da demanda pelos CRI durante o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída, caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que **(a)** não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e **(c)** o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.4 acima. Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos, sem prejuízo do disposto acima.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

3.3.2. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Letras Financeiras emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de Letras Financeiras prevista na Cláusula 3.4 e seguintes abaixo, de forma que a soma das Letras Financeiras alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Letras Financeiras objeto da Emissão. Observado o disposto na Cláusula 3.3 acima, as Letras Financeiras serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de *Bookbuilding*. Observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, a totalidade das Letras Financeiras será emitida nas séries remanescentes, pelo Coordenador Líder conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding.*

3.3.3. A quantidade de Letras Financeiras, bem como a sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento ao presente Instrumento de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.4. Quantidade de Letras Financeiras

3.4.1. Serão emitidas, inicialmente, 10.000 (dez mil) Letras Financeiras, observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que **(a)** não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e **(c)** o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.4 acima.

3.5. Procedimento de *Bookbuilding*

3.5.1. Este Instrumento de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos titulares dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos ("Procedimento de *Bookbuilding*"), para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e **(iii)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Letras Financeiras emitida e alocada em cada uma das séries, sempre observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.4 acima.

3.5.2. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Instrumento de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

4. CARACTERÍSTICAS DAS LETRAS FINANCEIRAS

4.1. Valor Nominal Unitário

4.1.1. O valor nominal unitário de cada Letra Financeira, na Data de Emissão, será de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.2. Data de Emissão

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Letras Financeiras será 22 de dezembro de 2022 ("Data de Emissão").

4.3. Forma

4.3.1. As Letras Financeiras serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN").

4.4. Espécie

4.4.1. As Letras Financeiras serão da espécie quirografária e não possuirão cláusula de subordinação.

4.5. Conversibilidade

4.5.1. As Letras Financeiras não serão conversíveis em ações de emissão do Devedor.

4.6. Prazo de Subscrição; Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização

4.6.1. As Letras Financeiras serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo IV deste Instrumento de Emissão. As Letras Financeiras serão integralizadas na data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização").

4.6.2. Todas as Letras Financeiras deverão ser subscritas e integralizadas em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, **(i)** o preço de integralização das Letras Financeiras DI será o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI, acrescido da Remuneração das Letras Financeiras DI (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.10.1 deste Instrumento de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, **(ii)** o preço de integralização das Letras Financeiras Pré será o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré, acrescido da Remuneração das Letras Financeiras Pré (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.10.2 deste Instrumento de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, e **(iii)** o preço de integralização das Letras Financeiras IPCA será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA, acrescido da Remuneração das Letras Financeiras IPCA (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.10.3 deste Instrumento de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização. A integralização das Letras Financeiras pela Securitizadora deverá ser realizada nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, desde que todas as condições precedentes da operação sejam cumpridas, e as integralizações dos CRI ocorram até as 16:00 horas. Na hipótese de este horário ser ultrapassado, as Letras Financeiras serão integralizadas no primeiro Dia Útil subsequente, sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

4.6.3. O Preço de Integralização das Letras Financeiras será pago pela Securitizadora, em cada uma das Datas de Integralização das Letras Financeiras, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para conta corrente n.º 930-0, agência 001, mantida junto ao Banco Pactual S.A. (n.º 208) de titularidade do Devedor, sendo certo que, nos termos da Cláusula 11.2

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

abaixo, serão deduzidas do Preço de Integralização das Letras Financeiras todas as Despesas previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* (conforme abaixo definida) e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), após o recebimento, pela Securitizadora, dos recursos advindos da integralização dos CRI.

4.6.4. As Letras Financeiras poderão ser subscritas com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI da respectiva série e, consequentemente, para todas as Letras Financeiras da respectiva série.

4.6.5. 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 nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(b)** alteração na taxa SELIC; ou **(c)** alteração no IPCA (conforme abaixo definido), sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, das Letras Financeiras) da respectiva série, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

4.7. Comprovação de Titularidade

4.7.1. A Emissão será realizada mediante depósito das Letras Financeiras na B3 realizado pelo Devedor, observadas as normas da B3, conforme definidas em seu regulamento e nos manuais aplicáveis.

4.7.2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Letras Financeiras será comprovada por meio de extrato individualizado e, a pedido do titular de Letras Financeiras, exclusivamente para fins do artigo 38, §1º, da Lei 12.249, por meio de certidão de inteiro teor, ambos emitidos pela B3. Adicionalmente, a titularidade das Letras Financeiras será evidenciada por meio de extrato da conta de depósito emitido pelo Devedor ou, se contratado, pelo Escriturador, com base nas informações geradas pela B3.

4.8. Prazo e Data de Vencimento

4.8.1. As Letras Financeiras DI terão prazo de vencimento de 1.483 (mil quatrocentos e oitenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2027 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras DI"). As Letras Financeiras Pré terão prazo de vencimento de 1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré"). As Letras Financeiras IPCA terão prazo de vencimento 1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Letras Financeiras DI e a Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, "Data de Vencimento").

4.9. Atualização Monetária

4.9.1. O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI e das Letras Financeiras Pré não será atualizado monetariamente.

4.9.2. O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive ou Data de Aniversário (conforme abaixo definida)

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VN_e = Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice utilizados, 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 – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 12 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro, observado que no primeiro período de atualização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "dup", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 12 de janeiro de 2023, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis;

sendo que:

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

(i)o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês;

(iv) 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;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

4.9.2.1. Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "Período de Capitalização IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior das Letras Financeiras IPCA (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA.

4.9.3. Se até a Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

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

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 o Devedor e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

4.9.3.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA, por proibição legal ou judicial, o Devedor deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras IPCA e aos CRI IPCA a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Securitizadora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia especial de titulares dos CRI IPCA, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras IPCA previstas neste Instrumento de Emissão, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA.

4.9.3.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras IPCA previstas neste Instrumento de Emissão.

4.9.3.3. Caso, na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA entre o Devedor e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA o último IPCA divulgado oficialmente.

4.10. Remuneração

Remuneração das Letras Financeiras DI

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

4.10.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento), da variação acumulada da taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração das Letras Financeiras DI", respectivamente), 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 Letras Financeiras DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \, x \, (Fator \, DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da remuneração de cada uma das Letras Financeiras DI devida ao final de cada Período de Capitalização DI (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = o Valor Nominal Unitário de emissão das Letras Financeiras DI calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras DI;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

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

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

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

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

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Observações:

(a) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \; x \; \frac{p}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários, $1 + TDI_k \; x \; \frac{p}{100})$ sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

(e) Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis; e

(f) Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI, deverá ser acrescido à Remuneração das Letras Financeiras DI devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem à primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes desta cláusula.

4.10.1.1. Define-se "Período de Capitalização DI" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Letras Financeiras DI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Letras Financeiras DI.

4.10.1.2. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras DI previstas neste Instrumento de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIk" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.10.1.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

substituto legal para a Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, o Devedor deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI ou aos CRI DI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Securitizadora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia especial de titulares dos CRI DI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI ou aos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras DI previstas neste Instrumento de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e à Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Letras Financeiras DI.

4.10.1.4. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras DI previstas neste Instrumento de Emissão.

4.10.1.5. Caso, na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Letras Financeiras DI entre o Devedor e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Letras Financeiras DI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Remuneração das Letras Financeiras Pré

4.10.2. Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré incidirão juros remuneratórios correspondentes a percentual equivalente à taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis "Remuneração das Letras Financeiras Pré"), calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras Pré ou a data de pagamento das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, nos termos da fórmula abaixo:

$$J = VN_e \, x \, (FatorJuros - 1)$$

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

onde:

J = valor unitário da remuneração de cada uma das Letras Financeiras Pré no final do Período de Capitalização Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário de emissão das Letras Financeiras Pré informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras Pré ou a data do evento anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo.

Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré, deverá ser acrescido à Remuneração das Letras Financeiras Pré devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem à primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes desta cláusula.

4.10.2.1. Define-se "Período de Capitalização Pré" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Letras Financeiras Pré correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré.

Remuneração das Letras Financeiras IPCA

4.10.3. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração das Letras Financeiras IPCA"), 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 Letras Financeiras IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras IPCA será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a\ x\ (FatorJuros - 1)$$

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração das Letras Financeiras IPCA devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = taxa de juros, a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, na forma decimal ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última data do pagamento de Remuneração das Letras Financeiras IPCA (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA, deverá ser acrescido à Remuneração das Letras Financeiras IPCA devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem à primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes desta cláusula.

4.11. Pagamento e Local de Pagamento

4.11.1. Os pagamentos referentes às Letras Financeiras, bem como a quaisquer outras obrigações pecuniárias eventualmente devidas pelo Devedor no âmbito deste Instrumento de Emissão, serão efetuados pelo Devedor, 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 em vigor ("Código Civil"), mediante crédito a ser realizado na conta corrente n.º 15857-5, agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora e vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado").

4.11.2. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer montante devido, nos termos deste Instrumento de Emissão, pelo Devedor, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

4.12. Amortização do Valor Nominal Unitário e Pagamento da Remuneração

Amortização do Valor Nominal Unitário

4.12.1. Nos termos previstos neste Instrumento de Emissão, **(i)** o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Vencimento das Letras Financeiras DI; **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré; e **(iii)** o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA.

Pagamento da Remuneração

4.12.2. Nos termos previstos neste Instrumento de Emissão, **(i)** a Remuneração das Letras Financeiras DI será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de julho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Letras Financeiras DI, conforme tabela constante do Anexo III ao presente Instrumento de Emissão; **(ii)** a Remuneração das Letras Financeiras Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, conforme tabela constante do Anexo III ao presente Instrumento de Emissão, e **(iii)** a Remuneração das Letras Financeiras IPCA será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de julho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA, conforme tabela constante do Anexo III ao presente Instrumento de Emissão.

4.13. Opção de Recompra

4.13.1. Nos termos da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá recomprar a totalidade das Letras Financeiras ou das Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do Valor de Recompra (conforme abaixo definido), a qualquer tempo a partir de 13 de janeiro de 2026 (inclusive), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 4.13.2 e seguintes abaixo.

4.13.2. As Letras Financeiras poderão ser recompradas pelo Devedor, observado o disposto neste Instrumento de Emissão, na Resolução CMN 5007 e demais legislação aplicável, nas seguintes datas, ou no Dia Útil imediatamente anterior, conforme o caso:

(i) 13 de janeiro de 2026;

(ii) 13 de julho de 2026;

(iii) 13 de janeiro de 2027;

(iv) 13 de julho de 2027; e

(v) 13 de janeiro de 2028.

4.13.3. *Valor de Recompra das Letras Financeiras DI*. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras DI será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI acrescido **(i)** da Remuneração das Letras Financeiras DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da recompra das Letras Financeiras DI; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Letras Financeiras DI, devidos e não pagos até a data da recompra, se houver; e **(iii)** de um prêmio ao ano equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI, multiplicado pelo prazo remanescente, em anos, remanescente das Letras Financeiras DI, conforme fórmula abaixo ("Valor de Recompra das Letras Financeiras

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

DI"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

$$P = VN_a \; x \; (1 + 0{,}30\%)^{\wedge(DU/252)}$$

onde:

P = Valor de Recompra das Letras Financeiras DI; e

DU = quantidade de dias úteis desde a data da efetiva recompra das Letras Financeiras DI até a Data de Vencimento das Letras Financeiras DI.

4.13.4. *Valor de Recompra das Letras Financeiras Pré*. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Pré será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Recompra das Letras Financeiras Pré"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

(i) Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré acrescido: **(a)** da Remuneração das Letras Financeiras Pré, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré e da Remuneração das Letras Financeiras Pré, utilizando como taxa de desconto taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br),, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Letras Financeiras Pré;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Letras Financeiras Pré, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré, referenciado à Data de Início de Rentabilidade. Para fins desta Letra Financeira "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Letras Financeiras Pré, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra.

4.13.5. *Valor de Recompra das Letras Financeiras IPCA*. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras IPCA será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Recompra das Letras Financeiras IPCA"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA acrescido: **(a)** da Remuneração das Letras Financeiras IPCA, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(iii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA e da Remuneração das Letras Financeiras IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 15 de maio de 2027 ("NTNB 2027"), ou, na sua ausência, Tesouro IPCA + com juros Semestrais, com *Duration* (conforme abaixo definida) aproximada equivalente à *Duration* remanescente das Letras Financeiras IPCA na data da recompra, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Letras Financeiras IPCA;

C = conforme definido na Cláusula 4.9.2 acima, apurado desde a Data de Início de Rentabilidade até a data da recompra. Para fins desta Letra Financeira "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Letras Financeiras IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA, referenciado à Data de Início de Rentabilidade, corrigidos monetariamente até a data de cálculo pelo fator C acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Letras Financeiras IPCA, sendo n um número inteiro;

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

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

$$FVP_k = [(1 + NTNB\ 2027)]^{\wedge(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

4.14. Resgate Antecipado e Amortização Antecipada

4.14.1. O resgate ou amortização antecipada das Letras Financeiras, total ou parcialmente, será vedado.

4.15. Repactuação

4.15.1. As Letras Financeiras não serão objeto de repactuação programada.

4.16. Garantias

4.16.1. As Letras Financeiras não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação.

4.17. Encargos Moratórios

4.17.1. Sem prejuízo da Remuneração das Letras Financeiras, ocorrendo impontualidade no pagamento pelo Devedor de qualquer quantia devida aos titulares de Letras Financeiras, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelo Devedor, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de um terceiro, tais encargos não terão efeito.

4.18. Tributos

4.18.1. O Devedor será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Instrumento de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Letras Financeiras ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pelo Devedor em virtude das Letras Financeiras serão suportados pelo Devedor, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Instrumento de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Instrumento de Emissão, o Devedor será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, o Devedor deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

4.18.2. O Devedor não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos titulares dos CRI. Todavia, fica desde já acordado entre as Partes que, caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os titulares dos CRI em decorrência da não destinação dos recursos decorrentes das Letras Financeiras, na forma prevista na Cláusula 5 abaixo, observada a legislação aplicável, o Devedor será responsável pelo pagamento de tais tributos.

4.19. Direito ao Recebimento dos Pagamentos

4.19.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido nos termos deste Instrumento de Emissão aquele que for titular da Letra Financeira no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

4.20. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.20.1. O não comparecimento do titular das Letras Financeiras para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas neste Instrumento de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos deste Instrumento de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

4.21. Publicidade

4.21.1. Todos os atos e decisões relativos às Letras Financeiras deverão ser comunicados, na forma de aviso, no jornal "Monitor Mercantil – Rio de Janeiro", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), bem como comunicados à Securitizadora e ao Agente fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. O Devedor poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente fiduciário dos CRI e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

4.22. Escriturador

4.22.1. A escrituração das Letras Financeiras será realizada pela **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, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88. ("Escriturador").

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor, para **(A)** pagamento de aluguéis ("Custos e Despesas Destinação"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I deste Instrumento de Emissão ("Empreendimentos Destinação"), e/ou **(B)** reembolso de pagamentos de aluguéis pelo Devedor, pelo período anterior a 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("Custos e Despesas Reembolso" e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação, "Custos e Despesas Lastro") relacionados com

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo I deste Instrumento de Emissão ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo I do presente Instrumento de Emissão, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

5.1.1. A comprovação da Destinação de Recursos deverá ocorrer, pelo Devedor (i.a) até a data de vencimento dos CRI DI, qual seja, 15 de janeiro de 2027, no caso das Letras Financeiras DI, (i.b) até a data de vencimento dos CRI Pré, qual seja, 17 de janeiro de 2028, no caso da emissão das Letras Financeiras Pré, e (i.c) até a data de vencimento dos CRI IPCA, qual seja, 17 de janeiro de 2028, no caso da emissão das Letras Financeiras IPCA, ou **(ii)** até que o Devedor comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Letras Financeiras, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, sendo efetivado o vencimento antecipado das Letras Financeiras, as obrigações do Devedor e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI DI, a Data de Vencimento dos CRI Pré, ou a data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

5.1.2. Os Empreendimentos Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos nas tabelas 2 e 3.2 do Anexo I deste Instrumento de Emissão, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, sendo que este prazo de 24 (vinte e quatro) meses se refere apenas à data em que tais Custos e Despesas Reembolso foram incorridas, independentemente da data em que foi constituída a relação contratual que deu origem aos referidos Custos e Despesas Reembolso. Para fins de comprovação dos Custos e Despesas Reembolso, o Devedor encaminhou previamente à assinatura deste Instrumento de Emissão ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação de reembolso, comprovando o total de R$102.300.844,43 (cento e dois milhões, trezentos mil e oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e três centavos).

5.1.3. O Devedor, desde já declara e garante, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que:

(i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Reembolso como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do Anexo I deste Instrumento de Emissão; e

(ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do Anexo I deste Instrumento de Emissão.

5.1.4. Com base no disposto acima, a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo VIII constante do Termo de Securitização, certificando que, no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (*e.g.*, dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

5.1.4.1. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte dos Custos e Despesas Lastro têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pelo Devedor no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pelo Devedor, não estão sujeitas à mesma limitação prevista acima, e, portanto, podem ter cedido e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

5.1.5. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pelo Devedor, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do Anexo I. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do Anexo I, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Instrumento de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

5.1.6. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do Anexo I, tal cronograma é **meramente indicativo**, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente fiduciário dos CRI, tampouco aditar este Instrumento de Emissão ou o Termo de Securitização.

5.1.7. O Devedor poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis/contratos de locação dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo I deste Instrumento de Emissão, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 abaixo e desde que observados os requisitos previstos nesta Cláusula 5.1.7 e nas Cláusulas 5.1.8 a 5.1.10 abaixo. Caso proposta pelo Devedor, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por titulares dos CRI em assembleia especial que representem no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos titulares dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) presentes na assembleia especial de titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta do Devedor para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

5.1.8. A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 5.1.7 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pelo Devedor nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 5.1.7 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Instrumento de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

5.1.9. Os contratos de locação referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do Anexo I deste Instrumento de Emissão ("Contratos de Locação"), sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor **não** considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima bem como o previsto na Cláusula 5.1.10 abaixo deverão ser igualmente observados em relação aos novos imóveis/contratos de locação que eventualmente sejam objeto de inserção nos termos acima.

5.1.10. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:

(i) conforme disposto na Cláusula 5.1.9 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do Anexo I deste Instrumento de Emissão, assim como constarão do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(ii) as Letras Financeiras representam Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 5.1.8 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Empreendimentos Destinação objeto de novos Contratos de Locação, deverão ser observadas a limitação do valor e a duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos da Cláusula 5.1.9 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(iii) os Contratos de Locação referente aos Custos e Despesas Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI previamente às assinaturas do presente instrumento e dos Contratos de Locação referente aos Custos e Despesas Destinação serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social na forma da Cláusula 5.2 abaixo;

(iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/ser, de 1º de março de 2021, bem como a Resolução CVM 60;

(v) a Securitizadora e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do Anexo IX constante do Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário), não são do mesmo grupo econômico do Devedor, exceto pelo Contrato de Locação tendo por objeto os imóveis objeto das matrículas n.ºs 183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671 do 4º de

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Registro de Imóveis de São Paulo, SP, cujo o locador, qual seja, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário, conforme identificado na Tabela 5 do Anexo I deste Instrumento de Emissão, é do mesmo grupo econômico do Devedor, bem como, na presente data, o FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário possui como cotistas executivos (integrantes do Partnership) e partes relacionadas a tais executivos do Devedor (sendo alguns deles, acionistas controladores do Devedor), sendo certo que o fundamento econômico de tal Contrato de Locação reside nos seguintes fatos: (i) ter como objeto imóveis operacionais do Devedor, nos quais são desenvolvidas suas atividades descritas em seu objeto social, (ii) o Devedor já desenvolve atividades no referido imóvel em data substancialmente anterior à data de emissão dos CRI; (iii) o referido Contrato de Locação não foi celebrado especificamente para ser vinculados à presente Oferta; e (iv) o valor da locação foi determinado com base na legislação e regulamentação aplicáveis entre partes relacionadas. Adicionalmente, a declaração da Securitizadora e do Coordenador Líder é dada no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão; e

(vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

5.2. O Devedor **(i)** encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, **(1)** em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social, **(2)** no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI DI, a data de vencimento dos CRI Pré ou a data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, **(3)** até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI DI, da data de vencimento dos CRI Pré ou da data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, ou, ainda, **(4)** se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido pela autoridade competente, o que for menor; o relatório no formato constante do Anexo II deste Instrumento de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos) da destinação, quais sejam (a) os Contratos de Locação vigentes do semestre anterior, objeto dos imóveis para os quais os recursos foram alocados; e (b) os comprovantes dos pagamentos dos referidos Contratos de Locação que tenham sido destinadas no semestre anterior, bem como outros documentos do gênero que a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI 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 ("Documentos Comprobatórios").

5.3. Caso o Devedor não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos neste Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos neste Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização.

5.4. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 5. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "*gatekeeper*", no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não se limitando à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação , conforme disposto nesta Cláusula 5, devendo envidar seus melhores esforços para obter outros documentos que possam comprovar a completude e a ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

5.5. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 5.2 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pelo Devedor na forma acima prevista.

5.6. O Devedor será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Letras Financeiras, nos termos desta Cláusula 5, bem como declara que os documentos encaminhados e os que serão encaminhados futuramente são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

5.7. O Devedor se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Letras Financeiras de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5.

5.8. Adicionalmente, o Devedor confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Empreendimentos Lastro.

6. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E CUSTÓDIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. As Letras Financeiras serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Letras Financeiras, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização, sendo os Créditos Imobiliários DI lastro dos CRI DI, os Créditos Imobiliários Pré lastro dos CRI Pré e os Créditos Imobiliários IPCA lastro dos CRI IPCA.

6.1.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, conforme modelo constante do Anexo IV deste Instrumento de Emissão, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em anteriormente à emissão dos CRI.

6.1.2. Considerando o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto nesta Cláusula, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

6.2. As Letras Financeiras e os Créditos Imobiliários representados pelas CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.3. O Devedor obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.

6.4. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, o Devedor declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Letras Financeiras e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Letras Financeiras e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

6.5. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos créditos imobiliários, bens e direitos vinculados à emissão dos CRI, sendo certo poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

6.5.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

6.5.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento à Escritura de Emissão de CCI, o Devedor obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

6.6. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição 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 dos CRI.

6.7. A Securitizadora e a Instituição 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.

7. EVENTOS DE CRÉDITO E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. As Letras Financeiras e, consequentemente os CRI, não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN 5007.

8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO DEVEDOR

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Instrumento de Emissão, o Devedor obriga-se a:

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

(i) disponibilizar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, os seguintes documentos e informações:

(a) através da sua página na rede mundial de computadores, dentro de, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis a contar do decurso do prazo de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes;

(b) através da sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do decurso do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos após o término de cada trimestre, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao trimestre então encerrado, exceto para os trimestres encerrados em 31 de dezembro de cada ano, hipótese na qual se aplica o item (a) acima;

(c) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data a que se refere o inciso (i), alínea (a) acima, declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e **(2)** a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão;

(d) através da sua página na rede mundial de computadores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de assembleia geral de acionistas, de reunião do conselho de administração e de reunião do conselho fiscal do Devedor (neste último caso, se instalado) que deva ser divulgada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e que contenha assunto relacionado com a emissão das Letras Financeiras e/ou com a Securitizadora; e

(h) cópia eletrônica (formato PDF);

(ii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, bem como com as regras emitidas pelo CMN, pela CVM e pelo BACEN;

(iii) observar a legislação aplicável à Emissão, comprometendo-se a aditar o presente Instrumento de Emissão ou qualquer dos demais Documentos da Operação, para que se adeque às normas aplicáveis, em especial as normas do CMN, da CVM e do BACEN;

(iv) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(v) utilizar os recursos provenientes desta Emissão exclusivamente de acordo com o previsto na Cláusula 5 deste Instrumento de Emissão;

(vi) contratar e manter contratados, às suas expensas, até o pagamento integral das Letras Financeiras, os demais prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à Securitizadora, ao Agente fiduciário dos CRI, o escriturador das Letras Financeiras e dos CRI, o agente liquidante dos CRI, a agência de classificação de risco dos CRI (que fará a atualização do respectivo relatório de classificação de risco (*rating*) conforme previsto no Termo de Securitização, seguindo sua metodologia própria);

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

(vii) cumprir, em todos os aspectos, com as leis, regras, regulamentos e ordens que lhe sejam aplicáveis no Brasil em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas judicial ou administrativa, ou cujo descumprimento não possa causar um efeito adverso relevante nas condições financeiras ou econômicas do Devedor e/ou no inadimplemento de suas obrigações decorrentes deste Instrumento de Emissão ou de qualquer outro Documento da Operação, no todo ou em parte (em conjunto, "Efeito Adverso Relevante");

(viii) cumprir as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor ("Lei Anticorrupção Brasileira"), a UK Bribery Act de 2010 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 (em conjunto com a Lei Anticorrupção Brasileira, as "Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis, adotando, ainda, as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Devedor, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, exigindo contratualmente que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação da Lei Anticorrupção Brasileira;

(ix) cumprir com a legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo, mas não se limitando, à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) aplicáveis ao Devedor e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e legislação trabalhista em vigor, incluindo com relação à segurança e medicina do trabalho, bem como das normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República ("Legislação Socioambiental") aplicáveis ao Devedor, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas judicial ou administrativa, ou que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(x) cumprir e exigir, que seus administradores, agindo em seu nome e benefício, cumpram, conforme aplicável, as legislações e regulamentações relativas ao não incentivo à prostituição e a não utilização de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil;

(xi) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste Instrumento de Emissão para a prática de ato que viole as Leis Anticorrupção;

(xii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes deste Instrumento de Emissão ou dos demais Documentos da Operação ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial possa afetar a capacidade do Devedor em cumprir suas obrigações previstas neste Instrumento de Emissão ou no respectivo Documento da Operação, deverá informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora;

(xiii) caso o Devedor seja citado no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Instrumento de Emissão, o Devedor obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;

(xiv) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras, sempre que solicitada ou sempre que convocar qualquer assembleia especial de titulares das Letras Financeiras, conforme o caso; e

(xv) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos deste Instrumento de Emissão, exceto se tal transferência ocorrer em decorrência de eventos societários permitidos no âmbito deste Instrumento de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO DEVEDOR

9.1. O Devedor declara e garante que, nesta data:

(i) está devidamente autorizado a celebrar este Instrumento de Emissão bem como os demais Documentos da Operação de que seja parte e a emitir as Letras Financeiras, bem como a cumprir com todas as obrigações previstas neste Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os seus requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ii) a celebração deste Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, a emissão das Letras Financeiras, bem como o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, ou deles decorrentes, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Devedor, qualquer obrigação legal, ordem, sentença e/ou decisão administrativa ou contrato ou instrumento do qual seja parte;

(iii) é uma instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;

(iv) o registro de companhia aberta do Devedor está atualizado perante a CVM, conforme requerido pela legislação aplicável e suas informações lá contidas e tornadas públicas estão atualizadas conforme requerido pela legislação aplicável;

(v) as pessoas que a representam na assinatura deste Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes bastantes para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em vigor, conforme disposições de seu estatuto social;

(vi) este Instrumento de Emissão e os demais Documentos da Operação de que seja parte e as Letras Financeiras constituem uma obrigação legal, válida e vinculante do Devedor, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vii) as informações prestadas pelo Devedor no âmbito da Oferta são atuais, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(viii) a celebração deste Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, bem como a emissão das Letras Financeiras e a Oferta, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual o Devedor seja parte, ou ao qual seus bens ou direitos estejam vinculados, nem resultarão em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem do Devedor; ou **(c)** extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(ix) as últimas demonstrações financeiras do Devedor divulgadas, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, em conjunto com as respectivas notas explicativas, pareceres e/ou relatórios do auditor independente, **(a)** representam corretamente, em tais datas, a posição financeira do Devedor; **(b)** foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil; e **(c)** refletem corretamente os ativos, passivos e contingências do Devedor de forma consolidada, não tendo ocorrido alterações adversas relevantes em sua situação financeira desde a data de sua elaboração;

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

(x) o Devedor está cumprindo em todos os aspectos relevantes as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas judicial ou administrativa, ou que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xi) exceto com relação ao disposto na última versão do Formulário de Referência do Devedor disponível ao mercado, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso que o Devedor tenha sido citado ou tenha conhecimento que nesta data e até a Data de Vencimento possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xii) não está inadimplente com as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza ambiental, exceto conforme informado no seu Formulário de Referência mais atualizado, disponível nesta data;

(xiv) não há fatos relativos ao Devedor, a este Instrumento de Emissão ou às Letras Financeiras, que, até esta data, não foram divulgados ao Coordenador Líder, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração deste Instrumento de Emissão seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(xv) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI e do IPCA e que a forma de cálculo da remuneração das Letras Financeiras e dos CRI foi acordada por livre vontade do Devedor, em observância ao princípio da boa-fé;

(xvi) cumpre e exige que seus administradores, agindo em seu nome e benefício, cumpram a Legislação Socioambiental, conforme aplicável, sendo certo que adota medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto **(a)** por aquelas situações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, e **(b)** exceto conforme informado no seu Formulário de Referência mais atualizado, disponível nesta data;

(xvii) cumpre e exige, que seus conselheiros, diretores e funcionários, agindo em seu nome, cumpram, conforme aplicável, as legislações e regulamentações relativas ao não incentivo à prostituição e a não utilização de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil;

(xviii) cumpre e exige que seus conselheiros, diretores e funcionários, agindo em seu nome, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** adota programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, visando a garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção Brasileira; **(b)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com as Leis Anticorrupção; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, declarando que seus funcionários, executivos, diretores, ou administradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente exceto conforme informado no seu Formulário de Referência mais atualizado, disponível nesta data; **(d)** adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Devedor, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, dispendendo seus melhores esforços para exigir contratualmente que

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as normas citadas anteriormente, comunicará em até 3 (três) Dias Úteis à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xix) não consta do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas ("CEIS") ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas ("CNEP"); e

(xx) as Letras Financeiras constituem obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa do Devedor, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

9.2. Caso o Devedor constate que quaisquer das declarações aqui prestadas eram total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas, o Devedor se compromete a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.

10. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE LETRAS FINANCEIRAS

10.1. A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Securitizadora ou do Devedor. Haverá uma única assembleia de titulares das Letras Financeiras com a convocação dos titulares de todas as Letras Financeiras em Circulação, sendo certo que a assembleia poderá ser realizada em virtude de interesse referente à totalidade das titulares das Letras Financeiras ou referente às Letras Financeiras DI, ou às Letras Financeiras Pré ou às Letras Financeiras IPCA, conforme o caso. Para fins deste Instrumento de Emissão, "Letras Financeiras em Circulação" significam todas as Letras Financeiras subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Letras Financeiras mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Letras Financeiras pertencentes, direta ou indiretamente, **(i)** ao Devedor; **(ii)** a qualquer Controlador e/ou a qualquer Controlada do Devedor; ou **(iii)** a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

10.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de titular das Letras Financeiras, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a assembleia especial de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de titular das Letras Financeiras, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de titular das Letras Financeiras, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

10.3. As assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras poderão ser convocadas pelo Devedor ou pela Securitizadora.

10.4. A convocação da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras deverá ser realizada nos termos da Cláusula 10.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias especiais constante da Lei das Sociedades por Ações, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e deste Instrumento de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Securitizadora.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

10.5. As assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras instalar-se-ão com a presença da Securitizadora.

10.6. A presidência das assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras caberá à Securitizadora.

10.7. Nas deliberações das assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras, a cada uma das Letras Financeiras em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, titular de Letra Financeira ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia especial de titulares das Letras Financeiras dependerão de aprovação da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 10.2 acima.

10.8. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante o Devedor.

10.9. Aplica-se às assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

11. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

11.1. Correrão por conta do Devedor ou do Patrimônio Separado mantido às expensas do Devedor, conforme o caso, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Letras Financeiras e com a estruturação, registro e execução das Letras Financeiras e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador das Letras Financeiras e dos CRI, agente liquidante dos CRI, do auditor independente, da agência de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Letras Financeiras e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia do Devedor.

11.2. Sem prejuízo do disposto neste Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Letras Financeiras e dos CRI são de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI mantido às expensas Devedor e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas") **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo V serão retidos pela Securitização quando do pagamento do Preço de Integralização das Letras Financeiras, por conta e ordem do Devedor, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem do Devedor, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11.5 abaixo:

(i) (a) remuneração do escriturador e do agente de liquidação dos CRI no valor de R$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei; e (b) remuneração do escriturador das Letras Financeiras no valor de R$1.200,00 (um mil e duzentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI,

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.600,00 (três mil e seiscentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$28.000,00 (vinte e oito mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos;

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$17.000,00 (dezessete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário;

(c) As parcelas citadas no item (a) poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF n.º 17.595.680/0001-36;

(d) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) a título de implementação e verificação de destinação de recursos de reembolso, será devida parcela única de R$10.000,00 (dez mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(b) por cada verificação semestral da destinação dos recursos futura o valor de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 28 de fevereiro de 2023 e a segunda em 28 de agosto de 2023 e as demais a cada semestre, até a utilização total dos recursos oriundos da Letra Financeira;

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

(c) pelos serviços prestados no Termo de Securitização, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R$3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais), perfazendo o montante anual de R$15.000,00 (quinze mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes;

(d) caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito nos itens (a) e (c) acima será devido a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pelo Devedor, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, permanecem exigíveis as obrigações do Devedor e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que o Devedor assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(e) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou do Devedor, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(f) as parcelas listadas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão;

(g) os valores indicados nas alíneas acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(h) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado mantido

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

às expensas do Devedor e/ou pelos titulares dos CRI em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado por meio de aporte conforme o caso, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem do Devedor) com recursos do patrimônio separado do CRI se houver recursos no patrimônio separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pelo Devedor ou, em caso de inadimplência do Devedor, pelos titulares dos CRI;

(v) remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o auditor independente do patrimônio separado receberá do Devedor, mediante repasse dos valores a serem pagos pelo Devedor, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na data de subscrição e integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei;

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(vii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários;

(viii) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI e aos CRI;

(ix) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação; e

(x) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (A) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (B) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (C) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

11.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 11.5 e seguintes abaixo, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pelo Devedor dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 11.4 abaixo ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos abaixo previstos na Cláusula 11.4, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

11.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelo Devedor não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

11.5. *Fundo de Despesas*. A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Letras Financeiras um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será de R$80.000,00 (oitenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que o Devedor somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Letras Financeiras após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

11.5.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para o Devedor, solicitando a sua recomposição. Nos termos deste Instrumento de Emissão, o Devedor deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

11.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

11.5.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pelo Devedor na forma da Cláusula 11.3 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 11.4 acima ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

encargos previstos na Cláusula 11.4 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

11.5.3.1. Na hipótese da cláusula acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

11.5.3.2. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

11.5.3.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

11.5.4. Para fins deste Instrumento de Emissão "Aplicações Financeiras Permitidas" significa os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como **(i)** títulos públicos federais, **(ii)** certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas (conforme abaixo definido); **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou **(iv)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.

11.5.5. Para fins deste Instrumento de Emissão "Instituições Autorizadas" significa qualquer uma das seguintes instituições: o Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 00.000.000/0001-91, o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 ou o Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42.

12. COMUNICAÇÕES

12.1. As comunicações a serem enviadas pelo Devedor ou por qualquer das entidades abaixo, nos termos deste Instrumento de Emissão, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para o Devedor:

Banco BTG Pactual S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477 – 12º andar
CEP 04538-133, São Paulo - SP

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Att.: Daniel Vaz
Tel.:(11) 3383-2576
E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com

(ii) Para a Securitizadora

Opea Securitizadora S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62
CEP 01455-000, São Paulo - SP
Att.: Flávia Palácios
Fax: (11) 3127-2700
Tel.: (11) 3127-2708
E-mail: gestao@opeacapital.com

(iii) Para o Agente Fiduciário dos CRI

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132
CEP 04.534-004, São Paulo - SP
Att.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

12.2. As comunicações **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

12.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada ao Devedor, o qual se encarregará de comunicar tal alteração, e a alteração de seu próprio endereço, a todas as entidades previstas nesta cláusula.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Instrumento de Emissão. Desta forma, qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos titulares das Letras Financeiras, em razão de qualquer inadimplemento do Devedor, não prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.2. O presente Instrumento de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando ao Devedor e à Securitizadora e seus respectivos sucessores, a qualquer título.

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

13.4. As palavras e os termos constantes deste Instrumento de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Instrumento de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações aqui assumidos, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

13.5. O Devedor declara, expressamente, que o presente Instrumento de Emissão foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação.

13.6. Para fins deste Instrumento de Emissão, "Dia(s) Útil(eis)" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Instrumento de Emissão, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e, em ambos os casos, no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

13.7. Exceto se de outra forma expressamente disposto, os prazos estabelecidos no presente Instrumento de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

13.8. Qualquer alteração a este Instrumento de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 13.9.1 abaixo.

13.9. É vedado a qualquer das partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

13.9.1. Qualquer alteração a este Instrumento de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Instrumento de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal ; e/ou **(v)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

13.9.2. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 13.9.1 acima deverão ser comunicadas aos titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

13.10. O presente Instrumento de Emissão reger-se-á pelas leis brasileiras.

13.11. O presente Instrumento de Emissão e as Letras Financeiras constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), bem como do artigo 38, §1º, da Lei 12.249, e as obrigações

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

nelas contidas ou delas decorrentes estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

13.12. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Instrumento de Emissão.

13.13. As Partes assinam este Instrumento de Emissão por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

13.13.1. Este Instrumento de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Instrumento de Emissão em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

E por assim haverem ajustado, as Partes firmam o presente Instrumento de Emissão, em 1 (uma) via eletrônica, para um só efeito legal, na presença das testemunhas a seguir.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

(Página de Assinatura do "Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (Três) Séries, de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.", celebrado em 14 de novembro de 2022, entre o Banco BTG Pactual S.A. e a Opea Securitizadora S.A.)

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome:
Cargo:

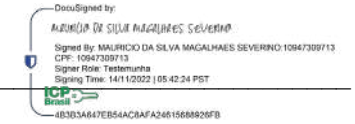
Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

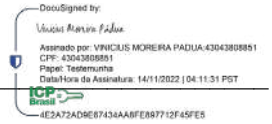
Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. 

Nome:
RG:
CPF:

2. 

Nome:
RG:
CPF

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

ANEXO I

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

	Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP				
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Alugueis	R$31.685.040,00	R$1.267.401,60	R$30.417.638,40	R$0,00	R$30.417.638,40	R$30.417.638,40	6,080%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Alugueis	R$52.777.292,59	R$6.582.992,06	R$46.194.300,53	R$0,00	R$75.799.487,61	R$46.194.300,53	9,240%
10º andar da Torre Norte	Pagamento de Alugueis	R$13.837.283,25	R$2.332.744,47	R$11.504.538,78	R$0,00	R$11.504.538,78	R$11.504.538,78	2,300%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

do Condomínio Pátio Victor Malzoni								
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$13.463.956,82	R$1.947.318,68	R$11.516.638,14	R$0,00	R$11.516.638,14	R$11.516.638,14	2,300%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$14.643.105,44	R$2.276.342,69	R$12.366.762,75	R$0,00	R$12.366.762,75	R$12.366.762,75	2,470%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$23.966.721,49	R$12.295.009,81	R$11.671.711,68	R$0,00	R$12.131.110,04	R$11.671.711,68	2,330%
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$349.626.600,41	R$75.599.035,12	R$274.027.565,29	R$0,00	R$305.859.354,24	R$274.027.565,29	54,810%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2 e seguintes do Instrumento de Emissão.

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	0	N/A	N/A
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	0	N/A	N/A
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Pagamento	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$) (Valor do Reembolso)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Aluguéis	31/08/2022	R$ 633.700,80	0,13%
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Aluguéis	30/09/2022	R$ 633.700,80	0,13%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 207.545,62	0,04%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 21.253,22	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 32.653,96	0,04%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 21.253,22	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	04/08/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 248.281,28	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	04/08/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 381.465,36	0,04%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 381.465,36	0,04%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/12/2021	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/02/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 273.917,58	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R$ 273.917,58	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R$ 273.917,58	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R$ 273.917,58	0,05%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R$ 274.816,95	0,06%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R$ 298.416,98	0,06%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/12/2021	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/02/2022	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R$ 189.860,69	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R$ 247.414,83	0,05%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R$ 274.205,67	0,05%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/09/2021	R$ 282.979,14	0,07%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/09/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2021	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/12/2021	R$ 311.616,63	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/12/2021	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/01/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/01/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 414.994,00	0,07%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 459.398,36	0,07%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 459.398,36	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 459.398,36	0,07%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/06/2021	R$ 4.724.325,86	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/07/2021	R$ 4.724.325,86	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/08/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/09/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/10/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/12/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/01/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/03/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/04/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/07/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/09/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/10/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2 e seguintes do Instrumento de Emissão.

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	0	N/A	N/A
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	0	N/A	N/A
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2023	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2024	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2025	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2026	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2027	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
Total (R$)			**R$500.000.000,00**

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não será necessário aditar qualquer Documento da Operação.

Nos últimos 5 (cinco) anos, o Devedor empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ele utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Importante ressaltar que diversos contratos contaram com período de carência e descontos concedidos pelos proprietários de forma a viabilizar a locação ao Devedor. Ainda, o valor mensal pago atualmente pelo Devedor em seus contratos de locação é de aproximadamente R$7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais), sendo que os respectivos contratos geram despesas acumuladas até sua respectiva data de vencimento de aproximadamente R$410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais). Fato é que ao longo dos últimos 5 anos, alguns contratos de locação sofreram reajustes pelo IGPM próximos a 50%, e de acordo com as projeções o índice de reajuste acumulado pode se aproximar de 20% até a data de vencimento dos CRI, o que impacta diretamente no valor total a ser pago pelo Devedor no âmbito de seus contratos, ultrapassando os R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até a data de vencimento dos CRI. Isso demonstra a capacidade do Devedor em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5.1.1 do Instrumento de Emissão, conforme previsto na alínea "vi" do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DO DEVEDOR DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Tabela 5 – Contratos de Locação

Empreendimento Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI competente	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	14.10.2020	**Locadores:** Meta Administradora de Bens Ltda. (08.763.694/0001-20), Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (36.113.876/0001-91), Peter Jorg Schallowetz Kratschmer (026.952.198-49), casado com Wileina Kratschmer (032.776.328-06) e Empage Construções, Empreendimentos e Participações	De 4.2.2021 até 3.2.2031	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$70.850.000,00	R$52.777.292,59

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

		Imobiliárias Ltda. (47.686.431/0001-17) **Locatário:** Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0002-26)					
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	6.12.2021	**Locador:** BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda. (20.505.658/0001-62) **Locatário:** Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 6.12.2021 até 5.12.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$32.952.441,60	R$31.685.040,00
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	22.11.2011	**Locador**: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (59.281.253/0001-23), na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes - Fundo de	De 1.4.2012 até 31.3.2028	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$373.964.098,80	R$349.626.600,41

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

		Investimento Imobiliário (14.788.492/0001-36) **Locatário:** Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)					
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni Patio Victor Malzoni	1.7.2019	**Locador:** Guantera Empreendimentos e Participações Ltda. (05.784.703/0001-71) **Locatário:** Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0002-26)	De 1.7.2019 até 30.6.2024	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$15.510.400,80	R$14.975.728,40
	15.10.2018	**Locador:** Guantera Empreendimentos e Participações Ltda. (05.784.703/0001-71) **Locatário:** Banco BTG	De 15.10.2022 até 14.10.2023	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$11.180.400,55	R$8.990.993,09

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

		Pactual S.A. (30.306.294/0002-26)					
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.4.2021	**Locador:** Victoire 10 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.805.571/0001-70) **Locatário:** Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 1.6.2021 até 31.5.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$13.360.400,82	R$13.837.283,25
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.4.2021	**Locador:** Victoire 12 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.805.444/0001-71) **Locatário:** Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 1.6.2021 até 31.5.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$13.374.452,70	R$13.463.956,82
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.8.2021	**Locador:** Victoire 14 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.724.324/0001-40)	De 1.9.2021 até 31.8.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi,	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$14.840.115,30	R$14.643.105,44

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

		Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)		CEP 04538133, São Paulo, SP			

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

ANEXO II
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

À

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62
CEP 01455-000, São Paulo – SP
Att.: Flávia Palácios
Fax: (11) 3127-2700
Tel.: (11) 3127-2708
E-mail: gestao@opeacapital.com

CC

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132
CEP 04.534-004, São Paulo – SP
Att.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Período de: [=] a [=]

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 30.306.294/0002-26, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedor"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.2 do "*Instrumento Particular de Emissão Privada em até 3 (Três) Séries, de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*" ("Instrumento de Emissão") celebrado em 14 de novembro de 2022 entre o Devedor e a Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas letras financeiras que lastreiam as 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Letras Financeiras emitidas no âmbito do Instrumento de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta do Instrumento de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos dos comprovantes de pagamento ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, cujas locações permanecem em vigor:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Destinação dos recursos - Descrição do Contrato de Locação**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre							**R$[=]**

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Valor total desembolsado ao Devedor	**R$[=]**
Saldo a destinar	**R$[=]**
Valor Total da Oferta	**R$[=]**

São Paulo, [=] de [=] de [=].

BANCO BTG PACTUAL S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

ANEXO III

FLUXO DE PAGAMENTO

Letras Financeiras DI

Fluxo Nominal - LF - Série DI		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
13/07/2023	0,0000%	Sim
11/01/2024	0,0000%	Sim
11/07/2024	0,0000%	Sim
13/01/2025	0,0000%	Sim
11/07/2025	0,0000%	Sim
13/01/2026	0,0000%	Sim
13/07/2026	0,0000%	Sim
13/01/2027	100,0000%	Sim

Letras Financeiras Pré

Fluxo Nominal - LF - Série Pré		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
13/01/2028	100,0000%	Sim

Letras Financeiras IPCA

Fluxo Nominal - LF - Série IPCA		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
13/07/2023	0,0000%	Sim
11/01/2024	0,0000%	Sim
11/07/2024	0,0000%	Sim
13/01/2025	0,0000%	Sim
11/07/2025	0,0000%	Sim
13/01/2026	0,0000%	Sim
13/07/2026	0,0000%	Sim
13/01/2027	0,0000%	Sim
13/07/2027	0,0000%	Sim
13/01/2028	100,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

ANEXO IV

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS LETRAS FINANCEIRAS

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS LETRAS FINANCEIRAS DE EMISSÃO PRIVADA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE LETRAS FINANCEIRAS DO BANCO BTG PACTUAL S.A.

EMISSOR Banco BTG Pactual S.A.	**CNPJ** 30.306.294/0002-26
LOGRADOURO Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni	**BAIRRO** Itaim Bibi

CEP 04538-133	**CIDADE** São Paulo	**U.F.** SP

Características Emissão de 10.000 (dez mil) letras financeiras, em até 3 (três) séries, para colocação privada, do Banco BTG Pactual S.A. ("Letras Financeiras", "Emissão" e "Devedor", respectivamente), cujas características estão definidas no "Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (Três) Séries, de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.", datado de 14 de novembro de 2022 ("Instrumento de Emissão").

Letras Financeiras Subscritas

QTDE. SUBSCRITA LETRAS FINANCEIRAS DI [=]	**VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)** [=]	**VALOR TOTAL SUBSCRITO DE LETRAS FINANCEIRAS DI (R$)** R$[=]
QTDE. SUBSCRITA LETRAS FINANCEIRAS PRÉ [=]	**VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)** [=]	**VALOR TOTAL SUBSCRITO DE LETRAS FINANCEIRAS PRÉ (R$)** R$[=]
QTDE. SUBSCRITA LETRAS FINANCEIRAS IPCA [=]	**VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)** 50.000,00	**VALOR TOTAL SUBSCRITO DE LETRAS FINANCEIRAS IPCA (R$)** R$[=]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ Em conta corrente Banco n.º Agência n.º

☐ Moeda corrente nacional.

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

As Letras Financeiras serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Cláusula 4.6.2 do Instrumento de Emissão.

O Instrumento de Emissão está disponível no seguinte endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-133.

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Boletim de Subscrição, terão o significado previsto no Instrumento de Emissão.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Letras Financeiras encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência do Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(ii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(iii) seja obtido o registo da oferta de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da 63ª emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreada nos créditos imobiliários decorrentes das Letras Financeiras junto à CVM;

(iv) conclusão da diligência jurídica da Emissão realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Emissão; e

(vi) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinions*) preparado pelo assessor legal da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da emissão dos CRI.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro ter obtido exemplar do Instrumento de Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

SUBSCRITOR

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____

Nome:
Cargo:
CPF:

CNPJ

02.773.543/0001-22

1ª via – Devedor

2ª via – Subscritor

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

ANEXO V

DESPESAS *FLAT*

Comissões e Despesas	Montante (com gross up)	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**R$ 9.511.160,30**	**R$ 9.511,16**	**1,9022%**
Comissão de Coordenação, Estruturação e Distribuição	R$ 10.000	R$ 10,00	0,0020%
Comissão de Canal - 1ª série	R$ 2.250.000	R$ 2.250,00	0,4500%
Comissão de Canal - 2ª série	R$ 3.333.333	R$ 3.333,33	0,6667%
Comissão de Canal - 3ª série	R$ 3.000.000	R$ 3.000,00	0,6000%
Impostos sobre o comissionamento	R$ 917.827	R$ 917,83	0,1836%
Registros	**R$ 386.679**	**R$ 386,68**	**0,0773%**
Taxa de Fiscalização CVM	R$ 250.000	R$ 250,00	0,0500%
Autorregulação ANBIMA	R$ 21.985	R$ 21,99	0,0044%
Registro, Distribuição e Análise do CRI - B3	R$ 104.250	R$ 104,25	0,0209%
Registro CCI	R$ 5.000	R$ 5,00	0,0010%
Liquidação Financeira - B3	R$ 183	R$ 0,18	0,0000%
Transação - B3	R$ 1	R$ 0,00	0,0000%
Custodia CCI - B3	R$ 5.260	R$ 5,26	0,0011%
Prestadores de Serviços	**R$ 437.617**	**R$ 437,62**	**0,0875%**
OPEA Implementação	R$ 30.991	R$ 30,99	0,0062%
OPEA Gestão	R$ 4.474	R$ 4,47	0,0009%
Agente Fiduciário	R$ 17.172	R$ 17,17	0,0034%
Agente Fiduciário - Implementação	R$ 4.579	R$ 4,58	0,0009%
Custódia	R$ 9.561	R$ 9,56	0,0019%
Registro CCI	R$ 1.793	R$ 1,79	0,0004%
Auditor do Patrimônio Separado	R$ 3.200	R$ 3,20	0,0006%
Contabilidade do Patrimônio Separado	R$ 120	R$ 0,12	0,0000%
Agência de Classificação de Risco	R$ 60.000	R$ 60,00	0,0120%
Agência de Classificação de Risco - anual	R$ 50.000	R$ 50,00	0,0100%
Assessor Legal Companhia e Coordenador	R$ 255.727	R$ 255,73	0,0511%

DocuSign Envelope ID: 2D2887EC-0548-49E5-A696-6EA00DDE04B7

Custo Total	**R$ 10.335.457**	R$ 10.335,46	**2,0671%**
Valor Líquido Emissora	**R$ 489.664.543**		**97,9329%**

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO ASSINADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Versão Assinatura

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora – CVM n.º 477
CNPJ/ME n.º 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBLIÁRIOS DEVIDOS PELO

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Companhia Aberta – CVM n.º 22616
CNPJ/ME n.º 30.306.294/0002-26
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Sumário

1 Definições ... 3
2 Objeto e Créditos Imobiliários ... 14
3 Características da Emissão e dos CRI ... 16
4 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI, Pagamento da Remuneração dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI ... 32
5 Pagamentos dos Créditos Imobiliários ... 44
6 Forma de Distribuição dos CRI ... 44
7 Agência de Classificação de Risco ... 48
8 Formador de Mercado ... 49
9 Escrituração ... 49
10 Agente de Liquidação ... 49
11 Auditor Independente do Patrimônio Separado ... 49
12 Substituição dos Prestadores de Serviço ... 50
13 Eventos de Crédito e Vencimento Antecipado das Letras Financeiras ... 51
14 Obrigações da Emissora ... 51
15 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado ... 55
16 Agente Fiduciário dos CRI ... 57
17 Liquidação do Patrimônio Separado ... 63
18 Assembleia de Titulares dos CRI ... 65
19 Despesas e Fundo de Despesas da Emissão ... 71
20 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores ... 77
21 Publicidade ... 79
22 Registro deste Termo ... 79
23 Fatores de Risco ... 79
24 Disposições Gerais ... 80
25 Notificações ... 82
26 Lei Aplicável e Foro ... 83
ANEXO I ... 85
ANEXO II ... 88
ANEXO III ... 89
ANEXO IV ... 90
ANEXO V ... 91
ANEXO VI ... 115
ANEXO VII ... 166
ANEXO VIII ... 167
ANEXO IX ... 168
ANEXO X ... 169

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO BANCO BTG PACTUAL S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

como agente fiduciário dos CRI:

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora, de acordo com a Lei n.º 14.430/2022, conforme aplicáveis, a Instrução CVM 400, a Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 Definições

1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Agência de Classificação de Risco": significa a **Moody's Local**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 7.3 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10 e §11, da Resolução CVM 60;

"Agente de Liquidação": significa 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, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 10 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 19.2.1. abaixo;

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 16 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 16.4 e seguintes deste Termo;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Assembleia de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"Atualização Monetária": tem o significado previsto no item (xv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a **Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 10.830.108/0001-65, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria trimestral das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;

"B3": significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"CCI": significam a CCI DI, a CCI Pré e a CCI IPCA, em conjunto;

"CCI DI": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 15.5.1. abaixo;

"CCI IPCA": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 15.5.1. abaixo;

"CCI Pré": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Pré, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Pré por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 15.5.1. abaixo;

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Emissora n.º 15857-5, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A., vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A."* celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Devedor, em 14 de novembro de 2022;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI, os Créditos Imobiliários Pré e os Créditos Imobiliários IPCA;

"Créditos Imobiliários DI": significam os direitos creditórios devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras DI, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras DI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão;

"Créditos Imobiliários IPCA": significam os direitos creditórios devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras IPCA, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras IPCA incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão;

"Créditos Imobiliários Pré": significam os direitos creditórios devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras Pré, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras Pré incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão;

"Controle", "Controlar" ou "Controlada": significam a titularidade de direitos de sócio que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, **(i)** a maioria de votos nas deliberações sociais; **(ii)** poderes para eleger a maioria dos administradores e, ainda; **(iii)** o poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos do Devedor;

"CRI": significam, em conjunto, os CRI DI, os CRI IPCA e os CRI Pré;

"CRI DI": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Securitizadora;

"CRI IPCA": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora;

"CRI Pré": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora;

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora ou do Devedor; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou ao Devedor, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custos e Despesas Reembolso": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Custos e Despesas Destinação": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Aniversário": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3 item (iii), abaixo;

"Data de Emissão das Letras Financeiras": significa o dia 22 de dezembro de 2022;

"Data de Emissão dos CRI": significa o dia 22 de dezembro de 2022;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

"Data de Integralização": significa cada data de integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2(xii) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI": significa cada data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras DI, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA": significa cada data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré": significa cada data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI": significam, em conjunto, as Datas de Pagamento dos CRI DI, as Datas de Pagamento dos CRI Pré e as Datas de Pagamento dos CRI IPCA;

"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI": tem o significado atribuído no item (xxii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado atribuído no item (xxiv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré": tem o significado atribuído no item (xxiii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI": tem o significado previsto no item (viii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI IPCA": tem o significado previsto no item (x) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Pré": tem o significado previsto no item (ix) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Decreto 8.426": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Despesas": significam as despesas previstas nas Cláusulas 19.1 e 19.2 abaixo;

"Devedor" ou "Coordenador Líder": significa o **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26;

"Dia Útil": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Distribuição Parcial" a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados em cada uma das séries seja necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais).

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.12 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, **(i)** o Instrumento de Emissão, **(ii)** o boletim de subscrição das Letras Financeiras, **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI, **(iv)** este Termo de Securitização, **(v)** o Contrato de Distribuição, **(vi)** os demais documentos relativos à emissão e à oferta dos CRI, e **(vii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"Emissão": significa a presente emissão de CRI a qual constitui as 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora e foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 26 de setembro de 2022, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"Empreendimentos Destinação": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Empreendimentos Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Empreendimentos Reembolso": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (três) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrada em 14 de novembro de 2022 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escriturador": significa 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, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 19.2.1 abaixo;

"Eventos de Liquidação dos Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 17.1 abaixo;

"Instituição Custodiante": significa 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, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, na qual será registrado o presente Termo, nos termos da Cláusula 2.1.8 abaixo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 19.2.3. abaixo;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

"Instituições Participantes da Oferta": significam o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

"Instrução CVM 400": significa a Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

"Instrumento de Emissão": significa o "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (Três) Séries, de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*" celebrado entre o Devedor e a Emissora em 14 de novembro de 2022, conforme posteriormente aditado;

"Investidores": significam os investidores, pessoas físicas 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 ou de Investidor Profissional;

"Investidores Profissionais": significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados": significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lei 8.981/95": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.249/95": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613/98": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

"Lei 10.931/04": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033/04": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

"Lei 14.430/2022": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"Lei Anticorrupção Brasileira": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Leis Anticorrupção": significam as normas aplicáveis que versam atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei Anticorrupção Brasileira, UK Bribery Act de 2010 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977;

"Legislação Socioambiental": significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo, mas não se limitando, à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) aplicáveis ao Devedor e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e legislação trabalhista em vigor, incluindo com relação à segurança e medicina do trabalho, bem como das normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República;

"Letras Financeiras DI": significam as letras financeiras da 1ª (primeira) série, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo certo que a quantidade de Letras Financeiras DI emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 a 3.4 do Instrumento de Emissão;

"Letras Financeiras IPCA": significam as letras financeiras da 3ª (terceira) série, para colocação privada , de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo certo que a quantidade de Letras Financeiras IPCA emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 a 3.4 do Instrumento de Emissão;

"Letras Financeiras Pré": significam as letras financeiras da 2ª (segunda) série, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo certo que a quantidade de Letras Financeiras Pré emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 a 3.4 do Instrumento de Emissão;

"Letras Financeiras": significam as Letras Financeiras DI, Letras Financeiras Pré e Letras Financeiras IPCA;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Montante Mínimo" significa o montante mínimo de 200.000 (duzentos mil) CRI, equivalentes a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)*;*

"Oferta": significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do 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 custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão;

"Pedido de Reserva": no âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.

"Período de Capitalização DI": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização DI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI DI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI DI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI DI;

"Período de Capitalização IPCA": significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior dos CRI IPCA (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário dos CRI IPCA (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI IPCA;

"Período de Capitalização Pré": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI Pré correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI Pré;

"Período de Reserva": tem o significado previsto na Cláusula 6.4.1 abaixo;

"Pessoas Vinculadas": significam **(i)** controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e do Devedor, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, pessoa natural e/ou jurídica,

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, do Devedor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, ao Devedor e/ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com o Devedor e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pelo Devedor e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35;

"Prazo Máximo de Colocação": tem o significado atribuído na Cláusula 6.4 abaixo;

"Preço da Integralização das Letras Financeiras": significa o valor a ser pago pela Emissora ao Devedor, como contrapartida à subscrição das Letras Financeiras, representativas dos Créditos Imobiliários;

"Preço de Integralização dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xi) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": tem o significado previsto no item (xxxii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta;

"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/2022, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"Remuneração das Letras Financeiras": significa, em conjunto, a Remuneração das Letras Financeiras DI, a Remuneração das Letras Financeiras IPCA e a Remuneração das Letras Financeiras Pré;

"Remuneração das Letras Financeiras DI": significa a Remuneração das Letras Financeiras DI conforme previsto no Instrumento de Emissão;

"Remuneração das Letras Financeiras IPCA": significa a Remuneração das Letras Financeiras IPCA conforme previsto no Instrumento de Emissão;

"Remuneração das Letras Financeiras Pré": significa a Remuneração das Letras Financeiras Pré conforme previsto no Instrumento de Emissão;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

"Remuneração dos CRI": significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA e a Remuneração dos CRI Pré;

"Remuneração dos CRI DI": tem o significado previsto no item (xvi) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado previsto no item (xviii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Remuneração dos CRI Pré": tem o significado previsto no item (xvii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.9 abaixo.

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

"Resolução CMN 5.007": significa a Resolução CMN n.º 5.007, de 24 de março de 2022, conforme em vigor;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 27": significa a Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 35": significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"Taxa DI": significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br);

"Taxa SELIC": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Titulares dos CRI": significam os titulares dos CRI;

"Valor de Resgate dos CRI DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.9.2 abaixo.

"Valor de Resgate dos CRI Pré": tem o significado previsto na Cláusula 4.9.3 abaixo.

"Valor de Resgate dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.9.4 abaixo.

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

"Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA": significa o valor nominal unitário atualizado das Letras Financeiras IPCA ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA": tem o significado previsto no item (xv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras": significa o valor nominal unitário das Letras Financeiras ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido no Instrumento de Emissão;

"Valor Total da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). A Emissão **não** contará com a possibilidade de emissão de CRI decorrentes do exercício de opção da Emissora, em comum acordo com o Devedor, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

1.2 Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 Objeto e Créditos Imobiliários

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, sendo (i) os Créditos Imobiliários DI, representados pela CCI DI, aos CRI DI; (ii) os Créditos Imobiliários Pré, representados pela CCI Pré, aos CRI Pré, e (iii) os Créditos Imobiliários IPCA, representados pela CCI IPCA, aos CRI IPCA.

2.1.1 *Vinculação*. A Emissora declara que, por meio deste Termo, são vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, sendo que, observado o disposto nos itens (ii), (iii) e (iv) na Cláusula 3.1.2 abaixo, (i) a quantidade total dos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Letras Financeiras DI, que servirão de lastro para os CRI DI; (ii) a quantidade total dos Créditos Imobiliários Pré, decorrentes das Letras Financeiras Pré, que servirão de lastro para os CRI Pré; e (iii) a quantidade total dos Créditos Imobiliários IPCA, decorrentes das Letras Financeiras IPCA, que servirão de lastro para os CRI IPCA, serão apuradas após a verificação, pelo Coordenador Líder, da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

CRI, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo e que o montante total dos CRI e o montante dos CRI colocado em cada uma das séries seja um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais). Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (iv), abaixo, a quantidade final das Letras Financeiras e, consequentemente, dos CRI, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI.

2.1.2 *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.1.3 Considerando o disposto na Cláusula 2.1.2 acima, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto nesta Cláusula, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM..

2.1.4 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.5 Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/2022, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pelo Devedor, nos termos das CCI e do Instrumento de Emissão.

2.1.6 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.7 Uma via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente custodiado este Termo, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo.

2.1.8 O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na B3 nos termos do artigo 26, § 1º da Lei n.º 14.430/2022.

2.1.9 A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

2.1.9.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.1.9.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento à Escritura de Emissão de CCI, o Devedor obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.1.10 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição 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.

2.1.11 A Securitizadora e a Instituição 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.

2.1.12 A Emissora pagará ao Devedor o Preço da Integralização das Letras Financeiras em contrapartida à subscrição e integralização das Letras Financeiras.

2.1.13 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no boletim de subscrição das Letras Financeiras, o pagamento do Preço da Integralização das Letras Financeiras será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

3 Características da Emissão e dos CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora*. A Emissão e a Oferta foram autorizadas (i) Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 26 de setembro de 2022 ("RCA Securitizadora"), cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 24 de outubro de 2022, sob o n.º 632.022/22-0, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 31 de outubro de 2022; e pela (ii) Rerratificação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de novembro de 2022, cuja ata encontra-se em fase de arquivamento na JUCESP e em fase de publicação no jornal "Valor Econômico", ambas com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora não possui um montante global autorizado para emissão dos CRI. Cada nova emissão de CRI deverá ser objeto de uma aprovação societária específica pelo Conselho de Administração da Emissora, nos termos do seu estatuto social.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) ***Número da Série e Emissão***. A presente Emissão de CRI corresponde a 63ª (sexagésima terceira) emissão de CRI da Securitizadora e será realizada em até 3 (três) séries, de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitida e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes") após a verificação pelo Coordenador Líder da demanda pelos CRI durante o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que **(a)** não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e **(c)** o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto abaixo. Os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da **(A)** 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI DI"; **(B)** 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI Pré"; e **(C)** 3ª (terceira) série são doravante denominados "CRI IPCA". Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos, sem prejuízo do disposto abaixo.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de *Bookbuilding*. Observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, a totalidade dos CRI será emitida nas séries remanescentes, pelo Coordenador Líder, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*.

A quantidade total de CRI, bem como a sua alocação entre as séries, bem como a quantidade total de Letras Financeiras, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento ao Termo de Securitização, ao Instrumento de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI;

(ii) ***Valor Total da Emissão***. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, caso seja apurado no Procedimento de Bookbuilding que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto abaixo.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) por CRI, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e consequentemente o Valor Total de Emissão das Letras Financeiras, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, do Devedor ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

A Emissão **não** contará com a possibilidade de emissão de CRI decorrentes do exercício de opção da Emissora, em comum acordo com o Devedor, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

Adicionalmente, caso ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI a serem alocados em cada uma das séries não corresponda a um montante múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), o montante dos CRI e, consequentemente, o montante das Letras Financeiras alocado para a referida série, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá necessariamente ser um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados ou cancelados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

Nas hipóteses previstas acima, a eventual diminuição dos valores de CRI alocados para cada uma das séries durante o Procedimento de *Bookbuilding* para que sejam múltiplos de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) sempre será realizada mediante arredondamento para baixo do valor alocado, de forma a não permitir que haja frações de Letras Financeiras após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, mediante cancelamento dos pedidos de reserva e intenções de investimento a serem realizadas pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição;

(iii) ***Data de Emissão***. Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 22 de dezembro de 2022;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

(iv) ***Quantidade de CRI***. Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (dez mil) CRI. A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados em cada uma das séries seja necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais). O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, **(a)** não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) acima, ou **(b)** serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda **(c)** ocorrer os cancelamentos de pedidos de reserva e intenções de investimento previstos no item (ii) acima, os respectivos CRI serão cancelados.

(v) ***Valor Nominal Unitário***: Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI;

(vi) ***Forma e Comprovação de Titularidade***. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3;

(vii) ***Garantias***. Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação;

(viii) ***Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI.*** Os CRI DI terão prazo de vigência de 1.485 (mil quatrocentos e oitenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2027 ("Data de Vencimento dos CRI DI");

(ix) ***Prazo e Data de Vencimento dos CRI Pré.*** Os CRI Pré terão prazo de vigência de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI Pré");

(x) ***Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA***. Os CRI IPCA terão prazo de vigência de 1.852 (mil oitocentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA" e, quando em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI e a Data de Vencimento dos CRI Pré, "Data de Vencimento");

(xi) ***Preço de Integralização***. Os CRI serão integralizados no ato de subscrição ("Data de Integralização"), à vista, em moeda corrente nacional, equivalente ao **(i)** preço de

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

integralização dos CRI DI, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, **(ii)** preço de integralização dos CRI Pré, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização, e **(iii)** ao preço de integralização dos IPCA, que será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização ("Preço de Integralização");

(xii) ***Subscrição e Integralização dos CRI*.** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, **(A)** o Preço de Integralização dos CRI DI será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI; **(B)** o Preço de Integralização dos CRI Pré será o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI Pré; e **(C)** o Preço de Integralização dos CRI IPCA será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA. 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 da respectiva série 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 SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(c)** alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400;

(xiii) ***Atualização Monetária dos CRI DI***. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente;

(xiv) ***Atualização Monetária dos CRI Pré***. O Valor Nominal Unitário dos CRI Pré não será atualizado monetariamente;

(xv) ***Atualização Monetária dos CRI IPCA***. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente, pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.1.3 deste Termo de Securitização;

(xvi) ***Remuneração dos CRI DI***. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da Taxa DI, 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 dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI"). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização;

(xvii) ***Remuneração dos CRI Pré***. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 03 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis "Remuneração dos CRI Pré"), calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização;

(xviii) ***Remuneração dos CRI IPCA***. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* 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 dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI IPCA e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI DI e a Remuneração dos CRI Pré, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.5. deste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

(xix) ***Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI.*** O Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI;

(xx) ***Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré***. O Valor Nominal Unitário dos CRI Pré será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Pré, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré;

(xxi) ***Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA***. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA;

(xxii) ***Pagamento da Remuneração dos CRI DI.*** A Remuneração dos CRI DI será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI");

(xxiii) ***Pagamento da Remuneração dos CRI Pré***. A Remuneração dos CRI Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, conforme tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização ("Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré");

(xxiv) ***Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA***. A Remuneração dos CRI IPCA será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de janeiro e julho de cada ano, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA", e quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI");

(xxv) ***Lastro dos CRI***. Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras emitidas nos termos do Instrumento de Emissão e representados integralmente pelas CCI, sendo certo que (a) os CRI DI serão lastreados nos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Letras Financeiras DI, representados integralmente pela CCI DI; (b) os CRI Pré serão lastreados nos Créditos Imobiliários Pré, decorrentes das Letras Financeiras Pré, representados integralmente pela CCI Pré; e (c) os CRI IPCA serão lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA, decorrentes das Letras Financeiras IPCA, representados integralmente pela CCI IPCA;

(xxvi) ***Destinação dos Recursos.*** Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora (i) para composição do Fundo de Despesas, conforme disposto neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão; e (ii) ao Devedor, que, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos no Instrumento de Emissão e na Cláusula 3.2 abaixo;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

(xxvii) ***Encargos Moratórios***. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de terceiro, tais encargos não terão efeito;

(xxviii) ***Prorrogações dos Prazos***. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer montante devido, nos termos do Instrumento de Emissão e/ou deste Termo de Securitização, pelo Devedor ou pela Emissora, conforme o caso, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil;

(xxix) ***Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado***. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 17 deste Termo de Securitização, 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;

(xxx) ***Público-Alvo da Oferta***. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores;

(xxxi) ***Distribuição Parcial***. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados em cada uma das séries seja necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais);

(xxxii) ***Procedimento de Bookbuilding***. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1°, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para definição **(a)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(b)** o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e **(c)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Letras Financeiras emitida e alocada em cada uma das séries, sempre observado o disposto nos itens (ii) a (iv) acima ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O Coordenador Líder dará prioridade aos investidores institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI. ;

(xxxiii) ***Classificação ANBIMA dos CRI***. De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativos", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (ii) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: "Imóvel Comercial e Lajes Corporativas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários utilizados na atividade do Devedor, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "e", das referidas regras e procedimentos e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Valores Mobiliários representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Letras Financeiras, objeto do Instrumento de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações***

(xxxiv) ***Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira***: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado de operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(xxxv) ***Local de Emissão dos CRI***: São Paulo – SP;

(xxxvi) ***Locais e Método de Pagamento***: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e dos CRI Pré ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxxvii) ***Atraso no Recebimento dos Pagamentos***: sem prejuízo no disposto no item (xxxviii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento,

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxvii) acima;

(xxxviii) ***Prorrogação dos Prazos***: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxxix) ***Pagamentos*:** os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xl) ***Ordem de Alocação dos Pagamentos***: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recurso disponível no Fundo de Despesas; (b) eventuais Encargos Moratórios; (c) Remuneração dos CRI; e (d) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA;

(xli) ***Coobrigação da Emissora***: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xlii) ***Subordinação***: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;

(xliii) ***Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários***: Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(xliv) ***Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se?"*** Conforme tabela constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(xlv) ***Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?*** Conforme tabela constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(xlvi) ***Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos***: Nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, 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;

(xlvii) ***Código ISIN dos CRI DI***: BRRBRACRIF07;

(xlviii) ***Código ISIN dos CRI Pré***: BRRBRACRIF15;

(xlix) ***Código ISIN dos CRI IPCA***: BRRBRACRIF23; e

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

(l) ***Classificação de Risco dos CRI***: A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10 e §11, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opeacapital.com/emissoes. Neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 63ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

3.1.3 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, o Anexo VII ao presente Termo de Securitização contém a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário atestando a veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização constam dos Anexos XI, XII e XIII deste Termo de Securitização.

3.2 *Destinação dos Recursos*: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço da Integralização das Letras Financeiras.

3.2.1 Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor, para **(A)** pagamento de aluguéis ("Custos e Despesas Destinação"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo V deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Destinação"), e/ou **(B)** reembolso de pagamentos de aluguéis pelo Devedor, pelo período anterior a 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("Custos e Despesas Reembolso" e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação, "Custos e Despesas Lastro") relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo V deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo V do presente Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

3.2.1.1. A comprovação da Destinação de Recursos deverá ocorrer, pelo Devedor (i.a) até a data de vencimento dos CRI DI, qual seja, 15 de janeiro de 2027, no caso das Letras Financeiras DI, (i.b) até a data de vencimento dos CRI Pré, qual seja, 17 de janeiro de 2028, no caso da emissão das Letras Financeiras Pré, e (i.c) até a data de vencimento dos CRI IPCA, qual seja, 17 de janeiro de 2028, no caso da emissão das Letras Financeiras IPCA, ou **(ii)** até que o Devedor comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Letras Financeiras, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, sendo efetivado o vencimento antecipado das Letras Financeiras, as

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

obrigações do Devedor e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI DI, a Data de Vencimento dos CRI Pré, ou a data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.2.2 Os Empreendimentos Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos nas tabelas 2 e 3.2 do Anexo V deste Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, sendo que este prazo de 24 (vinte e quatro) meses se refere apenas à data em que tais Custos e Despesas Reembolso foram incorridas, independentemente da data em que foi constituída a relação contratual que deu origem aos referidos Custos e Despesas Reembolso. Para fins de comprovação dos Custos e Despesas Reembolso, o Devedor encaminhou previamente à assinatura deste Termo de Securitização ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação de reembolso, comprovando o total de R$102.300.844,43 (cento e dois milhões, trezentos mil e oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e três centavos).

3.2.3 Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor, declarou e garantiu, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que:

(i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Reembolso como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do Anexo V deste Termo de Securitização; e

(ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do Anexo V deste Termo de Securitização.

3.2.4 Com base no disposto acima, a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo VIII constante deste Termo de Securitização, certificando que, no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (*e.g.*, dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso**.**

3.2.5 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte dos Custos e Despesas Lastro têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pelo Devedor no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pelo Devedor, não estão sujeitas à mesma limitação prevista acima, e, portanto, podem ter cedido e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

3.2.6 Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pelo Devedor, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do Anexo V. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do Anexo V, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Instrumento de Emissão e este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.2.7 Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do Anexo V, tal cronograma é **meramente indicativo**, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente fiduciário dos CRI, tampouco aditar o Instrumento de Emissão ou este Termo de Securitização.

3.2.8 O Devedor poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis/contratos de locação dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo V deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 18 abaixo e desde que observados os requisitos previstos nesta Cláusula 3.2.8 e 3.2.9 abaixo. Caso proposta pelo Devedor, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia de Titulares dos CRI que representem no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta do Devedor para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.2.9 A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 3.2.8 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pelo Devedor nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 3.2.8 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.10 Os contratos de locação referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do Anexo V deste Termo de Securitização ("Contratos de Locação"), sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor **não** considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima bem como o previsto na Cláusula 3.2.11 abaixo deverão ser igualmente observados em relação aos novos imóveis/contratos de locação que eventualmente sejam objeto de inserção nos termos acima.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

3.2.11 Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:

(i) conforme disposto na Cláusula 3.2.10 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do Anexo V deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(ii) as Letras Financeiras representam Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.10 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Empreendimentos Destinação objeto de novos Contratos de Locação, deverão ser observadas a limitação do valor e a duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.10 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(iii) os Contratos de Locação referentes aos Custos e Despesas Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI previamente às assinaturas do presente Termo, do Instrumento de Emissão e dos Contratos de Locação e os Contratos de Locação referentes aos Custos e Despesas Destinação serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social na forma da Cláusula 3.2.12 abaixo;

(iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, bem como a Resolução CVM 60;

(v) a Securitizadora e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do Anexo IX constante deste Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário), não são do mesmo grupo econômico do Devedor, exceto pelo Contrato de Locação tendo por objeto os imóveis objeto das matrículas n.ºs 183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, cujo o locador, qual seja, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário, conforme identificado na Tabela 5 do Anexo V deste Termo de Securitização, é do mesmo grupo econômico do Devedor, bem como, na presente data, o FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário possui como cotistas executivos (integrantes do Partnership) e partes relacionadas a tais executivos do Devedor (sendo alguns deles, acionistas controladores do Devedor), sendo certo, que o fundamento econômico de tal Contrato de Locação reside nos seguintes fatos: (i) ter como objeto imóveis operacionais do Devedor, nos quais são desenvolvidas suas atividades descritas em

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

seu objeto social, (ii) o Devedor já desenvolve atividades no referido imóvel em data substancialmente anterior à data de emissão dos CRI; (iii) o referido Contrato de Locação não foi celebrado especificamente para ser vinculados à presente Oferta; e (iv) o valor da locação foi determinado com base na legislação e regulamentação aplicáveis entre partes relacionadas. Adicionalmente, a declaração da Securitizadora e do Coordenador Líder é dada no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão; e

(vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

3.2.12 Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor (i) encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, (1) em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social, (2) no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI DI, a data de vencimento dos CRI Pré ou a data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, (3) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI DI, da data de vencimento dos CRI Pré ou da data de vencimento dos CRI IPCA, conforme o caso, ou, ainda, (4) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido pela autoridade competente, o que for menor; o relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; (ii) no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos) da destinação, quais sejam, (a) os Contratos de Locação vigentes do semestre anterior, objeto dos imóveis para os quais os recursos foram alocados; (b) os comprovantes dos pagamentos dos referidos Contratos de Locação que tenham sido destinadas no semestre anterior, bem como outros documentos do gênero que a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI 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 ("Documentos Comprobatórios").

3.2.13 Caso o Devedor não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização.

3.2.14 O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "*gatekeeper*", no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não se limitando à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação , conforme disposto nesta Cláusula 3, devendo envidar seus melhores esforços para obter outros documentos que possam comprovar a completude e a ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

3.2.15 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 3.2.12 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pelo Devedor na forma acima prevista.

3.2.16 Nos termos do Instrumento de Emissão**,** o Devedor será o responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Letras Financeiras nos termos desta Cláusula 3, bem como declara que os documentos encaminhados e os que serão futuramente são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

3.2.17 Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Letras Financeiras de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.

3.2.18 Adicionalmente, nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Empreendimentos Lastro

3.3 *Vinculação dos Pagamentos:* Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações do Devedor e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Preço da Integralização das Letras Financeiras da respetiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

4 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI, Pagamento da Remuneração dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI

4.1.1 *Atualização Monetária dos CRI DI*: O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.

4.1.2 *Atualização Monetária dos CRI Pré*: O Valor Nominal Unitário dos CRI Pré não será atualizado monetariamente.

4.1.3 *Atualização Monetária dos CRI IPCA*: O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a Data de Aniversário (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice utilizados, 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 Nik, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

Nik = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Aniversário, que será no dia 16 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 16 de janeiro de 2023, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis,

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente caso dia 15 (quinze) não for um Dia Útil;

(iv) 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;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior.

4.1.3.1. Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "Período de Capitalização IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior das Letras Financeiras IPCA (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário das Letras Financeiras IPCA (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA.

4.2 Indisponibilidade do IPCA

4.2.1 Se até a Data de Aniversário dos CRI IPCA o Nik não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição ao Nik na apuração do Fator "C" um número-índice projetado

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

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

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 o Devedor e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.2.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Letras Financeiras IPCA ou aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI IPCA para deliberar, em comum acordo com o Devedor e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA e dos CRI IPCA a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras IPCA deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia de Titulares dos CRI IPCA, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Letras Financeiras IPCA e, consequentemente, dos CRI IPCA, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI IPCA e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor, a Emissora e os Titulares

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

dos CRI IPCA quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária das Letras Financeiras IPCA e, consequentemente, dos CRI IPCA.

4.2.3 Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI IPCA prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia de Titulares dos CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo.

4.2.4 Caso, na Assembleia de Titulares dos CRI IPCA prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI IPCA ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA, o último IPCA divulgado oficialmente.

4.3 *Remuneração dos CRI DI:* Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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 dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI"). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \; x \; (Fator \; DI - 1)$$

onde:

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

VN_e = o Valor Nominal Unitário dos CRI DI calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI DI;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

P = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

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

onde:

Dik = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

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

Observações:

(a) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \; x \; \frac{p}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários, $1 + TDI_k \; x \; \frac{p}{100})$, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

(e) Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são todos Dias Úteis.

4.3.1 Define-se "Período de Capitalização DI" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das CRI DI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI DI.

4.3.2 *Indisponibilidade da Taxa DI*. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI_k" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Devedor, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.3.3 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Letras Financeiras DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI DI para deliberar, em comum acordo com o Devedor, em assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI, e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI e dos CRI DI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras DI deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia de Titulares dos CRI DI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI e, consequentemente, dos CRI DI, quando do cálculo da Remuneração dos CRI DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor, a Emissora e os Titulares dos CRI DI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras DI e, consequentemente, dos CRI DI.

4.3.4 Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI DI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia de Titulares dos CRI DI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua respectiva divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização.

4.3.5 Caso, na Assembleia de Titulares dos CRI DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI DI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Letras Financeiras DI, e consequentemente dos CRI DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

4.4 *Remuneração dos CRI Pré:* Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios correspondentes a percentual equivalente à taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI Pré"). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré no final do Período de Capitalização Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a data do evento anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo.

4.4.1 Define-se "Período de Capitalização Pré" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI Pré correspondente ao período em questão. Cada Período

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI Pré.

4.5 *Remuneração dos CRI IPCA*: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI IPCA"). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = taxa de juros a ser apurada no Dia Útil anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*, na forma decimal ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última data do pagamento de Remuneração dos CRI IPCA (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

4.6 *Pagamento da Remuneração dos CRI DI*: Nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI DI será paga em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI, conforme tabela constante do Anexo III a este Termo.

4.7 *Pagamento da Remuneração dos CRI Pré*: Nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, conforme tabela constante do Anexo III a este Termo.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

4.8 *Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA*: Nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI IPCA será paga em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA, conforme tabela constante do Anexo III a este Termo ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA").

4.9 *Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Opção de Recompra das Letras Financeiras*: Nos termos do Instrumento de Emissão e da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá recomprar a totalidade das Letras Financeiras ou das Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do valor de recompra, a qualquer tempo a partir de 13 de janeiro de 2026 (inclusive), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 4.13 e seguintes do Instrumento de Emissão ("Opção de Recompra das Letras Financeiras") e consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI de forma independente, conforme o caso, mediante o pagamento dos valores estabelecidos nas Cláusulas 4.9.2 a 4.9.4 deste Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").

4.9.1 Nos termos do Instrumento de Emissão, as Letras Financeiras poderão ser recompradas pelo Devedor, observado o disposto no Instrumento de Emissão, na Resolução CMN 5007 e demais legislação aplicável, nas seguintes datas:

(i) 13 de janeiro de 2026;

(ii) 13 de julho de 2026;

(iii) 13 de janeiro de 2027;

(iv) 13 de julho de 2027; e

(v) 13 de janeiro de 2028.

4.9.2 *Valor de Resgate dos CRI DI*. O valor a ser pago à Emissora a título de recompra das Letras Financeiras DI e consequentemente de resgate antecipado dos CRI DI será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate dos CRI DI; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI, devidos e não pagos até a data do resgate, se houver; e **(iii)** de um prêmio ao ano equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, multiplicado pelo prazo remanescente, em anos, dos CRI DI, conforme fórmula abaixo ("Valor de Resgate dos CRI DI"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

$$P = VN_a \, x \, (1 + 0{,}30\%)^{\wedge(DU/252)}$$

onde:

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

P = Valor de Resgate dos CRI DI; e

DU = quantidade de Dias Úteis desde a data do efetivo pagamento do resgate antecipado dos CRI DI até a Data de Vencimento dos CRI DI.

4.9.3 *Valor de Resgate dos CRI Pré*. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Pré e consequentemente de resgate antecipado dos CRI Pré, será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Resgate dos CRI Pré"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra

(i) Valor Nominal Unitário dos CRI Pré acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI Pré, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, referenciado à Data de Início de Rentabilidade. Para fins deste Termo de Securitização "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra.

4.9.4 *Valor de Resgate dos CRI IPCA*. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras IPCA e consequentemente de resgate antecipado dos CRI IPCA, será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Resgate dos CRI IPCA"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI IPCA, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(iii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA e da Remuneração dos CRI IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 15 de maio de 2027 ("NTNB 2027"), ou, na sua ausência, Tesouro IPCA + com juros Semestrais, com *Duration* (conforme abaixo definida) aproximada equivalente à *Duration* remanescente dos CRI IPCA na data de resgate, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

C = conforme definido na Cláusula 4.1.3 acima, apurado desde a Data de Início de Rentabilidade até a data da recompra. Para fins deste Termo de Securitização "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA referenciado à Data de Início de Rentabilidade, corrigidos monetariamente até a data de cálculo pelo fator C acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo n um número inteiro;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

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

$$FVP_k = [(1 + NTNB\ 2027)]^{\wedge(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

4.9.5 Ocorrendo a recompra das Letras Financeiras, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos da Opção de Recompra das Letras Financeiras . Nesse caso, a Emissora retrocederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, ao Devedor, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários e pagará à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Resgate dos CRI DI, o Valor de Resgate dos CRI Pré e/ou o Valor de Resgate dos CRI IPCA, conforme o caso.

4.9.6 Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pelo Devedor em razão da Opção de Recompra das Letras Financeiras, para o pagamento, aos Titulares dos CRI, em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

4.9.7 Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário dos CRI e de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

4.9.8 A Emissora comunicará os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: **(i)** a data do Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** o valor a ser pago em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, e de eventual prêmio, quando aplicável, a ser pago aos Titulares dos CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, através da B3, será realizada com a anuência do Agente Fiduciário.

4.9.9 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

4.9.10 Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.

4.9.11 Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

5 Pagamentos dos Créditos Imobiliários

5.1 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor, nos termos deste Termo de Securitização e do Instrumento de Emissão, serão depositados até às 17:00 (dezessete) horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III à este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do Instrumento de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e o Devedor será responsabilizado pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 Forma de Distribuição dos CRI

6.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, no montante de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, deste Termo de Securitização, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observando o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

6.1.1 Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais (conforme definido no Contrato de Distribuição) para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, estabelecidas no Contrato de Distribuição.

6.1.2 A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

6.1.3 Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

6.2. As Partes entendem e concordam que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes, é condição para a liquidação financeira da Emissão, o cumprimento integral de todas as obrigações das Partes e de seus assessores (auditores independentes (se for o caso), assessores legais, etc.), de forma tempestiva e satisfatória às Partes, as quais incluem, sem se limitar, a consistência e o nível

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao Público Alvo no momento da divulgação nos documentos da Emissão e da Oferta.

6.2.1. Dessa forma, caso seja apresentado qualquer fato novo ou identificada qualquer inconsistência, o Coordenador Líder, no cumprimento da sua obrigação de diligência, decidirão, em conjunto com o Devedor, após análise de relevância e materialidade dos novos fatos apresentados, pela: **(i)** suspensão do processo da Oferta (ainda que já tenha sido realizado o Procedimento de *Bookbuilding*) ou **(ii)** regularização da situação perante a CVM, sendo certo, que **(a)** caso não haja acordo entre o Devedor e o Coordenador Líder, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá decidir, de forma justificada, por qualquer uma das hipóteses aqui previstas e **(b)** em qualquer uma hipóteses aqui previstas e as Partes não alcancem um acordo em relação aos itens acima, qualquer das Partes poderá resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis ao Devedor) ou da Cláusula 11.2 do Contrato de Distribuição (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis ao Devedor), conforme o caso.

6.2.2. O Devedor reconhece, ainda, que os procedimentos acima poderão ocasionar reabertura de prazo para intenções de investimento (novo procedimento de *bookbuilding*), atrasos do cronograma da Oferta, com a consequente postergação do prazo estimado para a liquidação da Oferta, se assim for estabelecido pela CVM, caso em que o Devedor poderá **(i)** resilir o Contrato de Distribuição, nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis ao Devedor); ou **(ii)** resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 11.2 do Contrato de Distribuição (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis ao Devedor).

6.3. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Início"); e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

6.3.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do "*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*", nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 ("Aviso ao Mercado").

6.3.2. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder pretenda utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400, da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, e demais regulamentação aplicável, sendo certo que

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

a sua utilização somente ocorrerá concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar à CVM.

6.3.3. O Devedor se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena veracidade, completude, precisão e inexistência de omissões.

6.4. O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").

6.4.1. Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido), será considerado, como "Período de Reserva", o período descrito no cronograma estimado da Oferta constante nos Prospectos e no Aviso ao Mercado, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido).

6.5. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

6.4.1. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de valores mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo Coordenador Líder ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

6.4.2. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

6.4.3. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo o Pedido de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

6.5. O Coordenador Líder dará prioridade aos investidores institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

6.5.1. 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.

6.5.2. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição

6.5.3. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

6.5.4. Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 27"), no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.

6.5.5. Conforme dispõe a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável.

6.5.6. As Instituições Participantes da Oferta recomendarão aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento, conforme aplicável, que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; **(ii)** verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção 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 intenção de investimento; e **(iii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

6.5.7. Caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI objeto da Oferta, não haverá limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

6.6. Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o Preço de Integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. Excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, **(i)** o Preço de Integralização dos CRI DI será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI; **(ii)** o Preço de Integralização dos CRI Pré será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Pré, acrescido da Remuneração dos CRI Pré, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI Pré; e **(iii)** o Preço de Integralização dos CRI IPCA será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA.

6.7. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Encerramento").

7. Agência de Classificação de Risco

7.1. A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (www.opeacapital.com), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

7.2. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia de Titulares dos CRI: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.813.375/0002-14; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o 02.295.585/0001-40.

7.3. A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais); e (ii) parcelas anuais no valor de

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

R$50.000,00 (cinquenta mil reais), para fins de monitoramento do *rating*, sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pela variação do IPCA.

8. Formador de Mercado

8.1. Nos termos do inciso XII do artigo 9º do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

9. Escrituração

9.1. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

9.2. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

10. Agente de Liquidação

10.1. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

10.2. O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

11. Auditor Independente do Patrimônio Separado

11.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

11.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

11.3. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

12. Substituição dos Prestadores de Serviço

12.1. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente, conforme o caso.

12.1.1. Nos casos previstos na Cláusula 12.1 acima, o novo Escriturador, Custodiante, Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.1.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

12.1.2. A substituição dos Auditores Independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

13. Eventos de Crédito e Vencimento Antecipado das Letras Financeiras

13.1. As Letras Financeiras e, consequentemente os CRI, não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN 5.007.

14. Obrigações da Emissora

14.1. *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora*: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: https://www.opeacapital.com), ou outra que vier a substituí-la , assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

14.2. *Relatório Mensal*: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Agência de Classificação de Risco até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

14.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI IPCA;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido do Devedor; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

14.4. *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais*: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

14.5. *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas*: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

14.5.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

14.6. *Dever de Diligência*. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício dos Patrimônios Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

14.6.1. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

14.7. *Fornecimento de Informações Relativas às CCI*: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

14.7.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Letras Financeiras, previstos no Instrumento de Emissão e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

14.7.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 14.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

14.7.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

14.7.4. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

14.8. A Emissora, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

(viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(ix) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e se responsabiliza por informações por si prestadas;

(x) respeita as disposições das regulações social e ambiental aplicáveis, e da legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como as normas trabalhistas relativas à saúde e segurança ocupacional e/ou à quaisquer outras matérias trabalhistas;

(xi) respeita as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; e

(xii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

14.9. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.10. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(ii) controles de presenças das atas de Assembleia de Titulares dos CRI;

(iii) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(iv) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(v) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(vi) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(vii) manter as Letras Financeiras e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

(viii) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(ix) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;

(x) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(xi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

15. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

15.1. Na forma da Lei 14.430/2022 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo VII deste Termo de Securitização.

15.2. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado, conforme aplicável, ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/2022, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

15.2.1. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

15.3. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/2022.

15.4. Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/2022, os Créditos do 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.

15.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

15.5.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

b) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação ao Devedor e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pelo Devedor; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

15.6. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

15.7. A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

15.8. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

15.9. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

15.9.1. Na hipótese prevista na Cláusula 15.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

15.9.2. Na hipótese prevista na Cláusula 15.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

15.10. 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.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

15.11. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 15.9 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.

16. Agente Fiduciário dos CRI

16.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

16.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

a) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

b) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

c) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

d) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

e) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

f) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

g) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

h) verificou a consistência das informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pelo Devedor, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

i) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

j) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

k) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

l) não tem qualquer ligação com o Devedor que o impeça de exercer suas funções; e

m) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo VI de Termo.

16.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

d) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

e) verificar a veracidade das informações e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, do Instrumento de Emissão e dos atos societários de aprovação da Emissão;

f) acompanhar a prestação das informações periódicas pelo Devedor e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

g) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

h) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

i) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

j) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 18 abaixo;

k) comparecer às Assembleias Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

l) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

m) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

n) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social do Devedor, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

o) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

p) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

q) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

r) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

s) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio do Instrumento de Emissão, de acordo com as informações prestadas pelo Devedor;

t) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;

u) verificar os Contratos de Locação, nos termos do item (iii) da Cláusula 3.2.11 acima, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pelo Devedor; e

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

v) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/2022, à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430/2022.

16.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 16.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 3.2.12 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

16.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste 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 neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

16.3.3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.2.11 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Letras Financeiras, pelo Devedor, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

16.3.4. Os resultados da verificação prevista nos itens da Cláusula 16.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item n) da Cláusula 16.3 acima.

16.4. O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Securitizadora, através do Patrimônio Separado, remuneração, nos seguintes termos:

(a) a título de implementação e verificação de destinação de recursos de reembolso, será devida parcela única de R$10.0000,00 (dez mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(b) por cada verificação semestral da destinação dos recursos futura será devido o valor de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 28 de fevereiro de 2023 e a segunda em 28 de agosto de 2023 e as demais a cada semestre, até a utilização total dos recursos oriundos das Letra Financeiras;

(c) pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R$3.750 (três mil setecentos e cinquenta reais), perfazendo o montante anual de R$15.00,00 (quinze mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes;

(d) caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito nos itens "a" e "d" acima será devido a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

a eventual assunção do Patrimônio Separado. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pelo Devedor, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações do Devedor e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que o Devedor assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(e) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou do Devedor, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(f) as parcelas listadas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(g) os valores indicados nas alíneas acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(h) a remuneração do Agente fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado mantido às expensas do Devedor e/ou pelos Titulares dos CRI em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado por meio de aporte conforme o caso, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado , após prévia

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem do Devedor) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pelo Devedor ou, em caso de inadimplência do Devedor, pelos Titulares dos CRI;

16.5. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

16.6. A Assembleia de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

16.7. Se a convocação da referida Assembleia de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 16.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

16.8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

1. pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

2. por deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

3. por deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/2022 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 16.3 acima.

16.9. O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

16.10. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na Instituição Custodiante.

16.11. É vedado ao Agente Fiduciário dos CRI ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

16.12. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

16.13. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo VI contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

17. Liquidação do Patrimônio Separado

17.1. Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos eventos abaixo, 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, sendo os eventos listados nesta Cláusula abaixo, em conjunto com os eventos listados na Cláusula 17.9 abaixo, os "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

a) pedido por parte da Emissora 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 Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou

e) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

17.2. 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 de Titulares dos CRI. A Assembleia 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.

17.3. A Assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberar pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia de Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme §4º

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

17.4. Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

17.5. 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 neste Termo, em especial nesta Cláusula 17.

17.6. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 17.1 acima.

17.7. Observado o disposto na Lei 14.430/2022, o Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

17.8. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado nos termos do artigo 30 da Lei 14.430/2022, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

17.8.1 A Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência em segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

17.8.2 Na Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, conforme parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430/2022.

17.9. *Demais Eventos de Liquidação*: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o agente liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

a) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;

b) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

c) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção;

d) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental; ou

e) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

18. Assembleia de Titulares dos CRI

18.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

a) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário; (2) Remuneração da respectiva série, Atualização Monetária dos CRI IPCA, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; (3) Data de Vencimento; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia de Titulares dos CRI DI, dos CRI Pré ou dos CRI

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

IPCA, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

b) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Letras Financeiras em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou do Devedor; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula 18; (e) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia de Titulares dos CRI; e (h) criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

18.2. Compete privativamente à Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

b) alterações no presente Termo de Securitização;

c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17 acima, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

1. a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;

2. a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

3. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

4. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

18.3. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

18.4. A Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

a) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

b) pela Emissora;

c) pela CVM; ou

d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

18.5. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

a) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

b) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

c) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

d) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

18.5.1. Nas hipóteses previstas nos itens a) a (iii) da Cláusula 18.4 acima, deverá ser observado o disposto da Cláusula 17 deste Termo de Securitização.

18.5.2. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI integrantes do Patrimônio Separado.

18.6. Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Instrumento de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

18.6.1. A Assembleia de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, mencionada nesta Cláusula 18.5. deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se ao Devedor, nos termos do Instrumento de Emissão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 18.8 abaixo.

18.6.2. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia de Titulares dos

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

18.6.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente ao Devedor, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

18.7. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430/2022, na Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

18.8. *Convocação e Quórum de Instalação.* A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora para cada um dos investidores e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para segunda convocação (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação. As convocações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada um novo e único edital de segunda convocação.

18.8.1. Na mesma data acima, os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário dos CRI.

18.9. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia de Titulares dos CRI.

18.10. O edital de convocação da Assembleia de Titulares dos CRI referido na Cláusula 18.8 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

b) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI; e

c) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI.

18.11. Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

18.12. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser realizada:

a) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

b) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

18.12.1. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81, no que couber, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

18.12.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

18.12.3. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia de Titulares dos CRI.

18.13. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia de Titulares dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia de Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

18.14. Caso as deliberações da Assembleia de Titulares dos CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

18.15. Cada CRI, nas Assembleias de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

18.16. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

18.17. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

18.18. A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

a) ao representante da Emissora;

b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

c) à pessoa designada pela CVM.

18.19. Não podem votar na Assembleia de Titulares dos CRI:

a) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

c) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

d) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

18.20. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 18.19 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 18.18 acima; ou

b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

se refira especificamente à Assembleia de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

18.21. *Quórum de Deliberação.* As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) em primeira assembleia e pela maioria dos presentes na Assembleia de Titulares dos CRI em segunda convocação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

a) *Waiver*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (d) abaixo dependerá de aprovação de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, pelo menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) (o que não se confunde com a situação prevista na Cláusula 18.19 (i) do Termo de Securitização) em primeira ou segunda convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou à insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização; e

b) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia de Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

18.22. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

19. Despesas e Fundo de Despesas da Emissão

19.1. *Despesas do Devedor*: Nos termos do Instrumento de Emissão, correrão por conta do Devedor ou do Patrimônio Separado mantido às expensas do Devedor, conforme o caso, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Letras Financeiras e com a estruturação, registro e execução das Letras Financeiras e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador, do Agente de Liquidação, do Auditor Independente do Patrimônio Separado, da Agência de Classificação de Risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Letras Financeiras e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia do Devedor.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

19.2. Sem prejuízo do disposto no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Letras Financeiras e dos CRI são de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI mantido às expensas Devedor e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas") **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo X deste Termo de Securitização serão retidos pela Securitização quando do pagamento do Preço de Integralização das Letras Financeiras, por conta e ordem do Devedor, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem do Devedor, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 19.5 abaixo.

19.2.1. remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação no valor de R$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei; e (b) remuneração do escriturador das Letras Financeiras no valor de R$1.200,00 (um mil e duzentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

19.2.2. remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

19.2.2.1. pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430/2022 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.600,00 (três mil e seiscentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

19.2.2.2. pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R$28.000,00 (vinte e oito mil reais), a ser pago à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI;

19.2.2.3. os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

19.2.3. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

19.2.3.1. pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$17.000,00 (dezessete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

19.2.3.2. pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida remuneração anual, no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário; e

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

19.2.3.4. os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

19.2.4. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 16.4 e seguintes do presente Termo de Securitização;

19.2.5. Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

19.2.5.1. o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pelo Devedor, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na Data de Integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei; e

19.2.5.2. os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

19.2.6. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

19.2.7. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários;

19.2.8. emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

19.2.9. custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação; e

19.2.10. as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

19.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 19.5 e seguintes abaixo, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pelo Devedor dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 19.4 abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

19.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelo Devedor não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

19.5. *Fundo de Despesas*. A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Letras Financeiras, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será de R$80.000,00 (oitenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que o Devedor somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Letras Financeiras após o pagamento e desconto dos valores previstos no Instrumento de Emissão.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

19.5.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para o Devedor, solicitando a sua recomposição. Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

19.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

19.5.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 19.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pelo Devedor na forma da Cláusula 19.3 acima. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 19.4 acima ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 19.4 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

19.5.3.1. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

19.5.3.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

19.5.3.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

19.5.4. Para fins deste Termo "Aplicações Financeiras Permitidas" significa os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas (conforme abaixo definido); (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.

19.5.5. Para fins deste Termo "Instituições Autorizadas" significa qualquer uma das seguintes instituições: o Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 00.000.000/0001-91, o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 ou o Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42.

19.6. *Despesas do Patrimônio Separado*: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade do Devedor que, após notificado pela Emissora, não sejam pagas pelo Devedor em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra o Devedor; ou (ii) que não são devidas pelo Devedor.

19.6.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Devedor, e na ausência deste, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra o Devedor, na data da respectiva aprovação.

19.7. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra o Devedor ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

19.8. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 19.1 acima, bem como o Devedor não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

20. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste 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 em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

20.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981/1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/1995. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689/1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/2015.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/2015.

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% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/1988, conforme em vigor pela Lei n.º 14.183/2021, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532/1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei 9.065/1995.

20.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF") será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585/2015.

20.3. IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

21. Publicidade

21.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, serão realizados mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: https://www.opeacapital.com), ou outra que vier a substituí-la.

21.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

21.3. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias de Titulares dos CRI, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

22. Registro deste Termo

22.1. O presente Termo, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na B3 nos termos 26, § 1º da Lei 14.430/2022 e será custodiado na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

23. Fatores de Risco

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

23.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

24. Disposições Gerais

24.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

24.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

24.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

24.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

24.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 24.8.1 abaixo.

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

24.8. Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 18 acima.

24.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; (iv) decorrer de correção de erro formal, desde que tais alterações ou correções não acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamento e nas

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

garantias dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

24.8.2. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 24.8.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

24.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

24.10. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

24.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

24.11.1. Observado o disposto na Cláusula 24.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

24.12. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

24.14. 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.

24.15. Cada uma das Partes declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

24.16. O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

24.17. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

24.18. As Partes assinam este Termo por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

24.18.1. Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

25. Notificações

25.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

a) se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo, SP
Att.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: gestao@opeacapital.com

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Site: www.opeacapital.com

b) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi
CEP 04.534-004 – São Paulo, SP
Att.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

25.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

26. Lei Aplicável e Foro

26.1. *Lei Aplicável*: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

26.2. *Foro*: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG nº:
CPF/ME nº:

Nome:
RG nº:
CPF/ME nº:

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO I
Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

1. **Valor Total:** O valor total da Emissão, será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, caso seja apurado no Procedimento de Bookbuilding que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.4 do Instrumento de Emissão. O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido);

2. **Quantidade:** Serão emitidas, inicialmente, 10.000 (dez mil) Letras Financeiras, observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída, caso seja apurado no Procedimento de Bookbuilding que (a) não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, (b) o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (c) o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.4 do Instrumento de Emissão. A quantidade final de Letras Financeiras a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding;

3. **Data de Emissão das Letras Financeiras:** 22 de dezembro de 2022;

4. **Valor Nominal Unitário:** As Letras Financeiras terão valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) na Data de Emissão das Letras Financeiras;

5. **Devedor:** Banco BTG Pactual S.A.;

6. **Prazo e Data de Vencimento das Letras Financeiras:** As Letras Financeiras DI terão prazo de vencimento de 1.483 (mil quatrocentos e oitenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2027 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras DI"). As Letras Financeiras Pré terão prazo de vencimento de 1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré"). As Letras Financeiras IPCA terão prazo de vencimento de 1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Letras Financeiras DI e a Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, "Data de Vencimento");

7. **Atualização Monetária das Letras Financeiras DI:** O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras CRI DI não será atualizado monetariamente;

8. **Atualização Monetária das Letras Financeiras Pré:** O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré não será atualizado monetariamente;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

9. **Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA:** O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, a Data de Aniversário (conforme definida no Instrumento de Emissão) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA") de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão.

10. **Remuneração das Letras Financeiras DI:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração das Letras Financeiras DI"), 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 Letras Financeiras DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras DI será calculada de acordo a fórmula constante do Instrumento de Emissão;

11. **Remuneração das Letras Financeiras Pré:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré incidirão juros remuneratórios correspondentes a percentual equivalente à taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 03 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Letras Financeiras Pré", respectivamente), calculados de forma linear pro rata temporis por Dias Úteis desde a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras Pré ou a data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Letras Financeiras Pré será calculada de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão;

12. **Remuneração das Letras Financeiras IPCA:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (**http://www.anbima.com.br**), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Letras Financeiras IPCA"). A Remuneração das Letras Financeiras IPCA será calculada de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão;

13. **Pagamento da Remuneração:** Nos termos do Instrumento de Emissão, (i) a Remuneração das Letras Financeiras DI será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de julho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Letras Financeiras DI, conforme tabela constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão; (ii) a Remuneração das Letras Financeiras Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré, conforme tabela constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão, e (iii) a Remuneração das Letras Financeiras IPCA será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano,

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de julho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA, conforme tabela constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão;

14. **Amortização do Valor Nominal Unitário:** Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras DI; (ii) o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré; e (iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA;

15. **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo V ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

16. **Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se":** conforme tabela constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização; e

17. **Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação:** conforme tabela constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO II

DocuSign Envelope ID: E9E984CC-6A22-4F90-B3D7-FDDFE22F48EA

Declaração de Custódia

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, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "CCI"), celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a **Opea Securitizadora S.A.** ("Securitizadora" ou "Emissora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI em 14 de novembro de 2022 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, regime fiduciário pela Securitizadora sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor. A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO III

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI

Fluxo Nominal - CRI BTG - Série DI		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
17/07/2023	0,0000%	Sim
15/01/2024	0,0000%	Sim
15/07/2024	0,0000%	Sim
15/01/2025	0,0000%	Sim
15/07/2025	0,0000%	Sim
15/01/2026	0,0000%	Sim
15/07/2026	0,0000%	Sim
15/01/2027	100,0000%	Sim

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré

Fluxo Nominal - CRI BTG - Série Pré		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
17/01/2028	100,0000%	Sim

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA

Fluxo Nominal - CRI BTG - Série IPCA		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
17/07/2023	0,0000%	Sim
15/01/2024	0,0000%	Sim
15/07/2024	0,0000%	Sim
15/01/2025	0,0000%	Sim
15/07/2025	0,0000%	Sim
15/01/2026	0,0000%	Sim
15/07/2026	0,0000%	Sim
15/01/2027	0,0000%	Sim
15/07/2027	0,0000%	Sim
17/01/2028	100,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO IV

DocuSign Envelope ID: 01AF22BC-2BC5-4B65-B027-BD1DCA81F8A2

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Américas, n.º 3.434, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ CNPJ n.º: 36.113.876/0001-91 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 63ª (sexagésima terceira) emissão Número das Séries: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 500.000 (quinhentos mil) de CRI. Espécie: N/A. Classe: N/A. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO V

Empreendimentos Lastro

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Alugueis	R$31.685.040,00	R$1.267.401,60	R$30.417.638,40	R$0,00	R$30.417.638,40	R$30.417.638,40	6,080%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Alugueis	R$52.777.292,59	R$6.582.992,06	R$46.194.300,53	R$0,00	R$75.799.487,61	R$46.194.300,53	9,240%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$13.837.283,25	R$2.332.744,47	R$11.504.538,78	R$0,00	R$11.504.538,78	R$11.504.538,78	2,300%
12º andar da Torre Norte do	Pagamento de Alugueis	R$13.463.956,82	R$1.947.318,68	R$11.516.638,14	R$0,00	R$11.516.638,14	R$11.516.638,14	2,300%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Condomínio Pátio Victor Malzoni								
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$14.643.105,44	R$2.276.342,69	R$12.366.762,75	R$0,00	R$12.366.762,75	R$12.366.762,75	2,470%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$23.966.721,49	R$12.295.009,81	R$11.671.711,68	R$0,00	R$12.131.110,04	R$11.671.711,68	2,330%
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Alugueis	R$349.626.600,41	R$75.599.035,12	R$274.027.565,29	R$0,00	R$305.859.354,24	R$274.027.565,29	54,810%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2 e seguintes do Instrumento de Emissão.

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	0	N/A	N/A
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	0	N/A	N/A
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Pagamento	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$) (Valor do Reembolso)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Aluguéis	31/08/2022	R$ 633.700,80	0,13%
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Pagamento de Aluguéis	30/09/2022	R$ 633.700,80	0,13%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 207.545,62	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R$ 318.878,11	0,04%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 318.878,11	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 21.253,22	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 32.653,96	0,04%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 21.253,22	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 32.653,96	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	04/08/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 24.543,48	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 248.281,28	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 381.465,36	0,04%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	04/08/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 381.465,36	0,04%
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 381.465,36	0,04%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/12/2021	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/02/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R$ 247.414,83	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 273.917,58	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R$ 273.917,58	0,05%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R$ 273.917,58	0,05%
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R$ 273.917,58	0,05%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R$ 274.816,95	0,06%
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R$ 298.416,98	0,06%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/12/2021	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/02/2022	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	11/04/2022	R$ 189.860,69	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/05/2022	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/06/2022	R$ 247.414,83	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/08/2022	R$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	12/09/2022	R$ 274.205,67	0,05%
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	10/10/2022	R$ 274.205,67	0,05%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/09/2021	R$ 282.979,14	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/09/2021	R$ 324.391,77	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2021	R$ 282.979,14	0,07%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2021	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/12/2021	R$ 311.616,63	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/12/2021	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/01/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/01/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 414.994,00	0,07%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/03/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/04/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/05/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/06/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 340.254,12	0,07%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/07/2022	R$ 414.994,00	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 459.398,36	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/09/2022	R$ 459.398,36	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 340.254,12	0,07%
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/10/2022	R$ 459.398,36	0,07%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/06/2021	R$ 4.724.325,86	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/07/2021	R$ 4.724.325,86	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/08/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/09/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/10/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/11/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/12/2021	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/01/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/02/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/03/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/04/2022	R$ 4.164.007,66	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	06/05/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/06/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/07/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	05/08/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	08/09/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%
10º ao 15º andares - Malzoni	Pagamento de Aluguéis	07/10/2022	R$ 4.779.052,41	0,89%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	0	N/A	N/A
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	0	N/A	N/A
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	0	N/A	N/A

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2023	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2024	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2025	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2026	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
2027	R$50.000.000	R$50.000.000	R$100.000.000
Total (R$)			**R$500.000.000,00**

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

Nos últimos 5 (cinco) anos, o Devedor empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ele utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Importante ressaltar que diversos contratos contaram com período de carência e descontos concedidos pelos proprietários de forma a viabilizar a locação ao Devedor. Ainda, o valor mensal pago atualmente pelo Devedor em seus contratos de locação é de aproximadamente R$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais), sendo que os respectivos contratos geram despesas acumuladas até sua respectiva data de vencimento de aproximadamente R$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais). Fato é que ao longo dos últimos 5 anos, alguns contratos de locação sofreram reajustes pelo IGPM próximos a 50%, e de acordo com as projeções o índice de reajuste acumulado pode se aproximar de 20% até a data de vencimento dos CRI, o que impacta diretamente no valor total a ser pago pelo Devedor no âmbito de seus contratos, ultrapassando os R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até a data de vencimento dos CRI. Isso demonstra a capacidade do Devedor em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5.1.1 do Instrumento de Emissão, conforme previsto na alínea "vi" do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DO DEVEDOR DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Tabela 5 – Contratos de Locação

Empreendimento Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI competente	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	14.10.2020	Locadores: Meta Administradora de Bens Ltda. (08.763.694/0001-20), Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (36.113.876/0001-91), Peter Jorg Schallowetz Kratschmer (026.952.198-49), casado com Wileina Kratschmer (032.776.328-06) e Empage Construções, Empreendimentos e Participações Imobiliárias Ltda.	De 4.2.2021 até 3.2.2031	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$70.850.000,00	R$52.777.292,59

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

		(47.686.431/0001-17) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0002-26)					
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	6.12.2021	Locador: BSP Empreendimentos Imobiliários D106 Ltda. (20.505.658/0001-62) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 6.12.2021 até 5.12.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$32.952.441,60	R$31.685.040,00
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	22.11.2011	Locador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (59.281.253/0001-23), na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes -	De 1.4.2012 até 31.3.2028	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$373.964.098,80	R$349.626.600,41

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

		Fundo de Investimento Imobiliário (14.788.492/0001-36) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)					
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni Patio Victor Malzoni	1.7.2019	Locador: Guantera Empreendimentos e Participações Ltda. (05.784.703/0001-71) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0002-26)	De 1.7.2019 até 30.6.2024	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$15.510.400,80	R$14.975.728,40
	15.10.2018	Locador: Guantera Empreendimentos e Participações Ltda.	De 15.10.2022 até 14.10.2023	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi,	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$11.180.400,55	R$8.990.993,09

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

		(05.784.703/0001-71) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0002-26)		CEP 04538133, São Paulo, SP			
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.4.2021	Locador: Victoire 10 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.805.571/0001-70) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 1.6.2021 até 31.5.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$13.360.400,82	R$13.837.283,25
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.4.2021	Locador: Victoire 12 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.805.444/0001-71) Locatário: Banco BTG Pactual	De 1.6.2021 até 31.5.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$13.374.452,70	R$13.463.956,82

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

		S.A. (30.306.294/0001-45)					
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	23.8.2021	Locador: Victoire 14 Imobiliária e Participações do Brasil Ltda. (15.724.324/0001-40) Locatário: Banco BTG Pactual S.A. (30.306.294/0001-45)	De 1.9.2021 até 31.8.2026	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	R$14.840.115,30	R$14.643.105,44

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO VI

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 89	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$9.082.311,03	**Quantidade de ativos:** 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(“ Gold Sea”), Locadora, e a	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja imitida na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R$14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$44.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pelo Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$130.131.292,71	**Quantidade de ativos:** 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. **11,25% a.a. na base 360.**
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 116	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$262.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R$800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$30.535.000,00	**Quantidade de ativos:** 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.253.000,00	**Quantidade de ativos:** 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendencias objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R$1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$21.545.305,47	**Quantidade de ativos:** 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$415.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 348	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$56.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$131.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$58.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão),	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$8.097.000,00	**Quantidade de ativos:** 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$35.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$8.860.000,00	**Quantidade de ativos:** 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$30.193.000,00	**Quantidade de ativos:** 30193
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$23.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 23945
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$27.589.000,00	**Quantidade de ativos:** 27589
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva e o Patrimônio Separado é composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$49.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 49140

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Data de Vencimento: 24/06/2037
Taxa de Juros: IPC + 9,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$67.435.000,00	**Quantidade de ativos:** 67435
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$7.580.000,00	**Quantidade de ativos:** 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundo de Reserva.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 17
Volume na Data de Emissão: R$71.846.000,00	**Quantidade de ativos:** 71846
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R$1.129.892,23.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R$147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$88.322.000,00	**Quantidade de ativos:** 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$73.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 73000
Data de Vencimento: 21/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança, na qualidade de fiadora a Athon Energia (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez, a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 2 (duas) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI sendo este cálculo realizado em cada Data de Verificação pela Emissora. (vi) Fundo de Juros, será constituído, ainda, na Conta do Patrimônio Separado, fundo para fazer frente ao pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, da seguinte forma: (i) Na data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, será retido na Conta do Patrimônio Separado, montante equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; (ii) Na data da segunda integralização dos CRI da 1ª Série, será retido o montante equivalente a outras três parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; e (iii) Na terceira data de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima). (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora. (iv) Fiança - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$63.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$61.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², objeto da matrícula n° 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB; 1.1.2 da totalidade	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: Avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO. (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. (iii)Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva. (iv) Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Volume na Data de Emissão: R$200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da Sanema de que é titular, A Alienante declara, inicialmente, que o valor das quotas de emissão da Sanema era de R$249.866.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais) em 30 de junho de 2022 com base patrimônio líquido indicado do balanço patrimonial da Sanema disponível nas demonstrações financeiras intermediárias do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2022 da Conasa (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança: Como fiadora Conasa.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R$49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Aval, prestado por BREOF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Garantias: (i) Aval: tendo como avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos das sublocações existentes e futuras dos Imóveis, que compreendem o pagamento do preço de sublocação dos respectivos Imóveis sublocados e a serem sublocados pela Devedora aos respectivos Sublocatários, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Sublocação. (iii) Fundo de Despesa: será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto na Escritura de Emissão. (iv) Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária. (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Conforme constantes no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (ii) Fiança: fiadores DIEGO MENDES ROCHA, e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO. (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$43.790.000,00	**Quantidade de ativos:** 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$45.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$3.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/08/2037	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$291.029.000,00	**Quantidade de ativos:** 291029
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$17.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$41.536.000,00	**Quantidade de ativos:** 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Volume na Data de Emissão: R$96.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 96500
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$342.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIESTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$77.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$32.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Data de Vencimento: 16/02/2052
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Série: 523	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 524	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de agosto, setembro e outubro de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R$200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$14.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 1ª Alteração do Contrato Social da Devedora UFV 14 - na JUCEB; e - 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/04/2022; - Relatório contendo o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e a Razão Mínima de Garantia de 140% da Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril, maio, junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio e junho de 2022; - Comprovante de manutenção do fundo de reserva no valor de R$100.000,00, referente aos meses de maio e junho de 2022. Vale ressaltar que a informação solicitada deverá constar no Relatório de Gestão, no respectivo mês em referência; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$46.888.000,00	**Quantidade de ativos:** 46888
Data de Vencimento: 31/01/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$1.616.000,00	**Quantidade de ativos:** 1616
Data de Vencimento: 31/01/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1ºTrimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 30

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Volume na Data de Emissão: R$24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/07/2022.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$10.135.000,00	**Quantidade de ativos:** 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva e Fundo de Direitos;	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022.	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO VII

DocuSign Envelope ID: B103F25C-0C71-4A6C-9AA3-5E77A7A8034B

Declaração do Regime Fiduciário

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Companhia"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*", celebrado em 14 de novembro de 2022, que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado na forma da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO VIII

DocuSign Envelope ID: A972D008-E931-4DE4-AC76-76F36D01F983

Declaração da Securitizadora sobre Reembolso

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação emitidos pela Securitizadora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*".

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO IX

DocuSign Envelope ID: 73938759-E526-49FE-A94E-C4C79B5E329A

Declaração da Securitizadora e do Coordenador Líder sobre Contratos de Locação

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Companhia"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Companhia ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Oferta"), conforme em vigor, e **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Líder" ou "Devedor"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as partes (locadores e locatários) dos contratos de locação constantes da tabela 5 do Anexo V do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*" não são do mesmo grupo econômico do Devedor, exceto pelo Contrato de Locação tendo por objeto os imóveis objeto das matrículas n.ºs 183.547, 183.615, 183.648 (parte) e 183.651 (parte) a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, cujo o locador, qual seja, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário, conforme identificado na Tabela 5 do Anexo I do Termo de Securitização, é do mesmo grupo econômico do Devedor, bem como, na presente data, o FII Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário possui como cotistas executivos (integrantes do Partnership) e partes relacionadas a tais executivos do Devedor (sendo alguns deles, acionistas controladores do Devedor), sendo certo, que tal Contrato de Locação possui fundamento econômico, por ter como objeto imóveis operacionais com atividade anterior a data de emissão dos CRI. Adicionalmente, a presente declaração é dada no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A

BANCO BTG PACTUAL S.A.

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO X

DESPESAS *FLAT*

Comissões e Despesas	Montante (com gross up)	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**R$ 9.511.160,30**	**R$ 9.511,16**	**1,9022%**
Comissão de Coordenação, Estruturação e Distribuição	R$ 10.000	R$ 10,00	0,0020%
Comissão de Canal - 1ª série	R$ 2.250.000	R$ 2.250,00	0,4500%
Comissão de Canal - 2ª série	R$ 3.333.333	R$ 3.333,33	0,6667%
Comissão de Canal - 3ª série	R$ 3.000.000	R$ 3.000,00	0,6000%
Impostos sobre o comissionamento	R$ 917.827	R$ 917,83	0,1836%
Registros	**R$ 386.679**	**R$ 386,68**	**0,0773%**
Taxa de Fiscalização CVM	R$ 250.000	R$ 250,00	0,0500%
Autorregulação ANBIMA	R$ 21.985	R$ 21,99	0,0044%
Registro, Distribuição e Análise do CRI - B3	R$ 104.250	R$ 104,25	0,0209%
Registro CCI	R$ 5.000	R$ 5,00	0,0010%
Liquidação Financeira - B3	R$ 183	R$ 0,18	0,0000%
Transação - B3	R$ 1	R$ 0,00	0,0000%
Custodia CCI - B3	R$ 5.260	R$ 5,26	0,0011%
Prestadores de Serviços	**R$ 437.617**	**R$ 437,62**	**0,0875%**
OPEA Implementação	R$ 30.991	R$ 30,99	0,0062%
OPEA Gestão	R$ 4.474	R$ 4,47	0,0009%
Agente Fiduciário	R$ 17.172	R$ 17,17	0,0034%
Agente Fiduciário - Implementação	R$ 4.579	R$ 4,58	0,0009%
Custódia	R$ 9.561	R$ 9,56	0,0019%
Registro CCI	R$ 1.793	R$ 1,79	0,0004%
Auditor do Patrimônio Separado	R$ 3.200	R$ 3,20	0,0006%
Contabilidade do Patrimônio Separado	R$ 120	R$ 0,12	0,0000%
Agência de Classificação de Risco	R$ 60.000	R$ 60,00	0,0120%
Agência de Classificação de Risco - anual	R$ 50.000	R$ 50,00	0,0100%
Assessor Legal Companhia e Coordenador	R$ 255.727	R$ 255,73	0,0511%

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

Custo Total	**R$ 10.335.457**	R$ 10.335,46	**2,0671%**
Valor Líquido Emissora	**R$ 489.664.543**		**97,9329%**

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO XI

DocuSign Envelope ID: F2E01EA2-CBAE-40DF-9137-1308A523D428

Declaração do Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("CRI", "Oferta", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

DECLARA, que:

(i) agiu, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Séries da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.* " ("Termo de Securitização") que regula os CRI e a Emissão, e que serão prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");

(ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do Devedor, na qualidade de devedor dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"); e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pelo Devedor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

DocuSign Envelope ID: F3ED1EA2-CBAE-40DF-9137-1308A533D428

a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

BTG PACTUAL S.A.

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO XII

DocuSign Envelope ID: 6529B0C5-672B-43DA-9EBE-7A09C0C589F5

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Líder" ou "Devedor"), **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a Emissão ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente n.º 15857-5, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Séries da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo contarão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do Devedor, na qualidade de devedor dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

DocuSign Envelope ID: 6529B0C6-8728-43DA-9E8E-7A99C0C609F6

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: EAD1C976-CF56-43CD-8DE6-3C240DFEF8AA

ANEXO XIII

DocuSign Envelope ID: 070CDBEB-BD0C-48F1-83E8-04215D1449CE

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que verificou, em conjunto com a **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, e com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão e no prospecto da Oferta.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI ASSINADA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

Versão de Assinatura

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), nos termos do artigo 18, parágrafo quarto, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004:

como emissora das CCI:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6° andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME (conforme abaixo definido) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) **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, n.º 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (três) Séries de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*", celebrado em 14 de novembro de 2022, entre o Devedor (conforme abaixo definido) e a Emitente, ("Instrumento de Emissão") que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.)

CONSIDERANDO QUE:

(A) o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("Devedor" ou "Coordenador Líder"), emitiu 10.000 (dez mil) letras financeiras, em até 3 (três) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), perfazendo o montante total de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Letras Financeiras") em 22 de dezembro de 2022 ("Data de Emissão das Letras Financeiras"), nos termos do Instrumento de Emissão;

(B) a emissão das Letras Financeiras será realizada em até 3 (três) séries, de modo que a quantidade de séries das Letras Financeiras a ser emitida, o volume final da emissão dos CRI

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas e a quantidade de Letras Financeiras a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes") após a verificação pelo Coordenador Líder da demanda pelos CRI durante o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída nas hipóteses previstas nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.6 do Instrumento de Emissão, observado o montante mínimo de 4.000 (quatro mil) Letras Financeiras equivalentes a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo"), ressalvado que qualquer uma das séries das Letras Financeiras poderá ser cancelada conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que **(i)** as Letras Financeiras objeto da emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "Letras Financeiras DI"; **(ii)** as Letras Financeiras objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "Letras Financeiras Pré"; e **(iii)** as Letras Financeiras objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "Letras Financeiras IPCA" e, em conjunto com as Letras Financeiras DI e as Letras Financeiras Pré, as "Letras Financeiras");

(C) a Emitente subscreverá a totalidade das Letras Financeiras, mediante assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, com valor de principal de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão das Letras Financeiras, que deverá ser paga pelo Devedor, acrescida da respectiva remuneração incidente sobre o valor nominal unitário de cada Letra Financeira DI ou Letra Financeira Pré e/ou sobre o valor nominal unitário atualizado pela atualização monetária de cada Letra Financeira IPCA a partir da primeira data de integralização das Letras Financeiras ou data de pagamento da remuneração das Letras Financeiras imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das CCI e do Instrumento de Emissão ("Créditos Imobiliários"), sendo certo que **(i)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras DI são os "Créditos Imobiliários DI"; **(ii)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras Pré são os "Créditos Imobiliários Pré"; e **(iii)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras IPCA são os "Créditos Imobiliários IPCA" e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários Pré, os "Créditos Imobiliários";

(D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante, sendo certo que **(i)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários DI, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI DI"), **(ii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários Pré, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI Pré"); e **(iii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários IPCA, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI IPCA" e, quando em conjunto com a CCI Pré, as "CCI");

(E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos*

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

Imobiliários devidos pelo BTG Pactual S.A.", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Agente Fiduciário"), na figura de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o "Termo de Securitização"), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série ("CRI DI"), da 2ª (segunda) série ("CRI Pré") e da 3ª (terceira) série ("CRI IPCA" e, quando em conjunto com os CRI DI e os CRI Pré, os "CRI") da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emitente;

(F) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal subscrição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto neste item, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta (conforme abaixo definido) dos CRI pela CVM; e

(G) os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 60 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta").

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 Definições

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Instrumento de Emissão.

"Agente Fiduciário": significa a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos no Instrumento de Emissão;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"CCI": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CCI DI": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

"CCI IPCA": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CCI Pré": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CNPJ/ME": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

"Código de Processo Civil": significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 15857-5, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A., vinculada ao Patrimônio Separado;

"Contrato de Distribuição**"** significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 63ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" celebrado entre o Devedor, o Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de Coordenador Líder (conforme abaixo definido) e a Securitizadora;

"Coordenador Líder" tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Créditos Imobiliários": tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

"Créditos Imobiliários DI": tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

"Créditos Imobiliários IPCA": tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

"Créditos Imobiliários Pré": tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

"CRI": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"CRI DI": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"CRI IPCA": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"CRI Pré": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"Data de Emissão das Letras Financeiras": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Devedor": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Dia Útil": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo;

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

"Instrução CVM 400": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"Instrumento de Emissão": tem o significado previsto no preâmbulo;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"Lei 9.613" significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

"Lei 10.931": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022;

"Lei Anticorrupção Brasileira" significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"Leis Anticorrupção" significam a Lei Anticorrupção Brasileira em conjunto com a UK Bribery Act de 2010 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977;

"Letras Financeiras": significam, em conjunto, as Letras Financeiras DI, as Letras Financeiras as Letras Financeiras Pré e as Letras Financeiras IPCA;

"Letras Financeiras DI": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"Letras Financeiras IPCA": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"Letras Financeiras Pré": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"Montante Mínimo": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários, em decorrência da instituição do regime fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora 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;

"Procedimento de *Bookbuilding*" significa a de coleta de intenções de investimento, junto aos titulares dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** do volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Letras Financeiras a serem emitidas; e **(iii)** da quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Letras Financeiras emitida e alocada em cada uma das séries, sempre observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.6 do Instrumento de Emissão;

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"Taxa DI": significa a variação acumulada da taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br).

"Termo de Securitização": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"Titular das CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

"Valor Total da Emissão das Letras Financeiras": tem o significado previsto no item (A) do Considerando; e

"Valor Total da Emissão das CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 Objeto

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite até 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo certo que **(i)** a CCI DI é representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários DI oriundos das Letras Financeiras DI, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI , **(ii)** a CCI Pré é representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Pré oriundos das Letras Financeiras Pré, conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, e **(iii)** a CCI IPCA é representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA oriundos das Letras Financeiras IPCA, conforme descrita no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3 Características das CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo a CCI DI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI Pré de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI IPCA de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 3.3.1 do Instrumento de Emissão, a emissão das Letras Financeiras será realizada em até 3 (três) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Letras Financeiras e, consequentemente, a quantidade de CCI a ser emitida será definida após a verificação pelo Coordenador Líder da demanda pelos CRI durante o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída, ressalvado que qualquer uma das séries das Letras Financeiras e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que **(a)** não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e **(c)** o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.6 do Instrumento de Emissão.

3.1.2 A quantidade de Letras Financeiras, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor ou pela Emitente, ou ainda aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.2 *Valor Total da Emissão*. O valor total da emissão das CCI é de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Letras Financeiras ("Valor Total da Emissão das CCI"), observado que o Valor Total da Emissão das CCI poderá ser diminuído, caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que **(a)** não houve demanda para a totalidade da quantidade de CRI, **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e **(c)** o valor equivalente à quantidade de CRI efetivamente alocada para cada uma das séries também não foi um valor múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2 a 3.2.6 do Instrumento de Emissão.

3.2.1 Na hipótese de, ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 500.000 (quinhentos mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão das Letras Financeiras e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizada por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão e, consequentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Emitente ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, observado o Montante Mínimo, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal*. A Emitente, neste ato, emite 3 (três) CCI integrais, com valor nominal total R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na data de emissão das Letras Financeiras, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Letras Financeiras, sendo **(i)** 1 (uma) CCI DI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Letras Financeiras DI, **(ii)** 1 (uma) CCI Pré para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Pré, decorrentes das Letras Financeiras Pré, e **(iii)** 1 (uma) CCI IPCA para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA, decorrentes das Letras Financeiras IPCA.

3.3.1 Nos termos da Cláusula 3.4.1 do Instrumento de Emissão, a quantidade de Letras Financeiras e consequentemente das CCI, poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo e o disposto nas Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 acima.

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

3.4 *Condições da Emissão e Custódia*. As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o lançamento das CCI na B3, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emissora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI ("Titular das CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.4.4 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.17 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida eletronicamente, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade do Devedor o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original emitida eletronicamente desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

3.6.1 Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da CCI respectiva deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos nos Anexo I, II e III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal*. O Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será pago nas datas previstas nos Anexos I, II e II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento*. Os Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras DI e das Letras Financeiras Pré e, por consequência, a CCI DI e a CCI Pré não serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Instrumento de Emissão e nos Anexos I e II a esta Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras IPCA e, por consequência, a CCI IPCA será objeto de atualização monetária, na forma prevista no Instrumento de Emissão e no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI. Adicionalmente, a remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI DI, da CCI Pré e da CCI IPCA, será calculada e cobrada nos termos do Instrumento de Emissão, na forma prevista nos Anexos I, II e III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11 *Vencimento Antecipado*. Os Créditos Imobiliários não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da Cláusula 7 do Instrumento de Emissão.

3.12 *Local e Forma de Pagamento*. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pelo Devedor, em favor do Titular das CCI, conforme previsto no Instrumento de Emissão, na Conta do Patrimônio Separado.

3.13 *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Letras Financeiras, conforme discriminados no Instrumento de Emissão, conforme previsto nos Anexos I, II e III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível do Devedor e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.14.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos do Devedor e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.15 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

3.16 *Emissão de CRI*. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI DI, representativa dos Créditos Imobiliários DI, como lastro na emissão dos CRI DI, **(ii)** a CCI Pré, representativa dos Créditos Imobiliários Pré, como lastro na emissão dos CRI Pré, e **(iii)** a CCI IPCA, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA, como lastro na emissão dos CRI IPCA.

3.16.1 A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto nesta Cláusula, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

3.17 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração no Instrumento de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5 do Instrumento de Emissão, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding,* bem como a alocação final das quantidades, séries e valores totais das Letras Financeiras decorrentes da demanda dos CRI apurada pelo Coordenador Líder após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão ratificados por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, do Devedor ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

4 Ausência de Garantias

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Instrumento de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 *Emissão sem Garantia Fidejussória*. As CCI são emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência do Devedor.

5 Despesas

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva do Devedor, nos termos do Instrumento de Emissão e do Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

5.2 A Instituição Custodiante receberá do Devedor como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(a) Pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$17.000,00 (dezessete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e

(b) pela custódia desta Escritura de Emissão de CCI, será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário.

5.3 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 10% (dez por cento).

5.4 As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

5.5 As parcelas citadas no item (a) na Cláusula 5.2 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;

5.6 A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Devedor, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome do Devedor ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros.

5.7 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Instrumento de Emissão.

5.8 *Substituição da Instituição Custodiante.* A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

funções, **(i)** na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia dos titulares dos CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia especial de titulares dos CRI.

5.8.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.8, acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 Obrigações da Emitente e da Instituição Custodiante

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original emitida eletronicamente desta Escritura de Emissão de CCI.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) mediante o recebimento da via original emitida eletronicamente desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Instrumento de Emissão.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

6.7 Adicionalmente, sempre que houver aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, o Devedor obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

7 Comunicações

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

Opea Securitizadora S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62
Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Telefone: (11) 3127-2700
Correio eletrônico: gestao@opeacapital.com
Website: www.opeacapital.com

(ii) para a Instituição Custodiante:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar - Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo – SP
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: corporate@vortx.com.br;
Website: https://vortx.com.br/

8 Disposições Gerais

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia dos titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal, e/ou **(v)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

8.8 As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declaram e garantem que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(i)** não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; e **(ii)** não prometem, oferecem, dão, pagam, autorizam, aceitam, financiam, custeiam, patrocinam, concordam em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhecem, estão e permanecerão em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

8.9 As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.10 Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 Lei de Regência

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 Foro

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

Anexo I

CCI DI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 22 de dezembro de 2022 ("Data de Emissão da CCI DI").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: Banco BTG Pactual S.A.							
CNPJ/ME: 30.306.294/0002-26							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477							
COMPLEMENTO	10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-133

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (três) Séries de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre o Devedor e a Emitente ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as letras financeiras, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), da 1ª (primeira) série da 63ª emissão, do Devedor, para colocação privada, objeto do Instrumento de Emissão ("Letras Financeiras DI").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo que o volume final a ser alocado em cada CCI será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, após a apuração da demanda pelos CRI a ser verificada pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de *Bookbuiding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS: Conforme indicados no Anexo IV da Escritura de Emissão de CCI.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.483 (mil quatrocentos e oitenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2027 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras DI").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração das Letras Financeiras DI", respectivamente), 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 Letras Financeiras DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras DI será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.10.1 do Instrumento de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras DI será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras DI.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, a Remuneração das Letras Financeiras DI será paga a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes do Anexo III do Instrumento de Emissão.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Instrumento de Emissão.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Instrumento de Emissão.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

Anexo II

CCI Pré

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 22 de dezembro de 2022 ("Data de Emissão da CCI Pré").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: Banco BTG Pactual S.A.							
CNPJ/ME: 30.306.294/0002-26							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477							
COMPLEMENTO	10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-133

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (três) Séries de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre o Devedor e a Emitente ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as letras financeiras, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), da 2ª (segunda) série da 63ª emissão, do Devedor, para colocação privada, objeto do Instrumento de Emissão ("Letras Financeiras Pré").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo que o volume final a ser alocado em cada CCI será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, após a apuração da demanda pelos CRI a ser verificada pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS: Conforme indicados no Anexo IV da Escritura de Emissão de CCI.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré incidirão juros remuneratórios correspondentes a percentual correspondente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 3 de janeiro de 2028 divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis "Remuneração das Letras Financeiras Pré"), calculados de forma linear *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras Pré ou a data de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Letras Financeiras Pré será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.10.2 do Instrumento de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Pré será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Pré.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, a Remuneração das Letras Financeiras Pré será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento da Letra Financeira Pré, conforme tabela constante do Anexo III do Instrumento de Emissão.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Instrumento de Emissão.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Instrumento de Emissão.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

Anexo III

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 22 de dezembro de 2022 ("Data de Emissão da CCI IPCA").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	3ª	NÚMERO	3	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: Banco BTG Pactual S.A.							
CNPJ/ME: 30.306.294/0002-26							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477							
COMPLEMENTO	10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-133

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Emissão Privada, em até 3 (três) Séries de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A.*", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre o Devedor e a Emitente ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as letras financeiras, com valor nominal unitário de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), da 3ª (terceira) série da 63ª emissão, do Devedor, para colocação privada, objeto do Instrumento de Emissão ("Letras Financeiras IPCA").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo que o volume final a ser alocado em cada CCI será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, após a apuração da demanda pelos CRI a ser verificada pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS: Conforme indicados no Anexo IV da Escritura de Emissão de CCI.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.848 (mil oitocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras, inclusive, ou a Data de Aniversário (conforme definida no Instrumento de Emissão) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Letras Financeiras IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.9.2 do Instrumento de Emissão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Letras Financeiras IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração das Letras Financeiras IPCA"), 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 Letras Financeiras IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras IPCA será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.10.3 do Instrumento de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras IPCA será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras IPCA.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, a Remuneração das Letras Financeiras IPCA será paga a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes do Anexo III do Instrumento de Emissão.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Instrumento de Emissão.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Instrumento de Emissão.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

Anexo IV

Empreendimentos Lastro

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Faria Lima Tower - Conjuntos 11, 21, 31 e 41	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.604 e Rua Jorge Coelho, n.º 16, conjuntos de escritórios n.os 11, 21, 31 e 41, Jardim Paulista, CEP 04538-132 São Paulo, SP	125.567, 125.568, 125.569 e 125.570 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
Avenida Europa, 105 - BTG Advisors	Avenida Europa, n.º 105, Jardim Europa, CEP 01449-001, São Paulo, SP	41.404 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 101, 102, 103 e 104, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.579, 183.580, 183.581 e 183.582 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
12º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 121 e 122, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.587 e 183.588 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: 2E6BD04D-96FC-4C57-BF7D-FA55D7F578D3

14º andar da Torre Norte do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 141, 142, 143 e 144, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.593, 183.594, 183.595 e 183.596 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
9º Andar do Bloco B do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 91, 92, 93 e 94, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.642, 183.643, 183.644 e 183.645 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, unidades n.os 95 e 96, Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.646 e 183.647 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não
10º ao 15º andares do Condomínio Pátio Victor Malzoni	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 15º andares (não existindo 13º andar), Itaim Bibi, CEP 04538133, São Paulo, SP	183.547, 183.615, 183.648 e 183.651 a 183.671 do 4º de Registro de Imóveis de São Paulo, SP	Não	Sim	Não

* * * * *

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ASSINADA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 6529B0C5-672B-43DA-9E8E-7A09C0C509F6

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Líder" ou "Devedor"), **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a Emissão ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente n.º 15857-5, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Séries da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do Devedor, na qualidade de devedor dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;

DocuSign Envelope ID: 6529B0C5-672B-43DA-9E8E-7A09C0C509F6

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ASSINADA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: F2E01EA2-CBAE-40DF-9137-1308A523D428

Declaração do Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("CRI", "Oferta", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

DECLARA, que:

(i) agiu, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Séries da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BTG Pactual S.A.* " ("Termo de Securitização") que regula os CRI e a Emissão, e que serão prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");

(ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do Devedor, na qualidade de devedor dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"); e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pelo Devedor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada

DocuSign Envelope ID: F2E01EA2-CBAE-40DF-9137-1308A523D428

a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

BTG PACTUAL S.A.

DocuSigned by:
Felipe Andreu Silva
Assinado por: FELIPE ANDREU SILVA:36466768848
CPF: 36466768848
Papel: Signatário BTG Pactual
Data/Hora da Assinatura: 14/11/2022 | 04:24:03 PST
ICP Brasil
8E57C192C52B43DBA6EBD54E2C14AAFF

DocuSigned by:
Reinaldo Garcia Adão
Assinado por: REINALDO GARCIA ADAO:09205226700
CPF: 09205226700
Papel: Signatário BTG Pactual
Data/Hora da Assinatura: 14/11/2022 | 04:19:37 PST
ICP Brasil
8E57C192C52B43DBA6EBD54E2C14AAFF

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO ASSINADA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 01AF22BC-28C0-4B55-B027-ED1DCA81F0A2

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Américas, n.º 3.434, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ CNPJ n.º: 36.113.876/0001-91 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 63ª (sexagésima terceira) emissão Número das Séries: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 500.000 (quinhentos mil) de CRI. Espécie: N/A. Classe: N/A. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076847763
CPF: 09076847763
Papel: Signatária Oliveira Trust
Data/Hora da Assinatura: 14/11/2022 | 05:33:13 PST
ICP Brasil
8C0E4C7E5C694D378E74176D61D16C3B

DocuSigned by:
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Assinado por: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:0...
CPF: 00136257720
Papel: Signatário Oliveira Trust
Data/Hora da Assinatura: 14/11/2022 | 05:07:50 PST
ICP Brasil
8C0E4C7E5C694D378E74176D61D16C3B

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MOODY'S LOCAL | Brasil

Comunicado de Ação de Rating

Moody's Local atribui (P) AAA.br (sf) às 1ª, 2ª e 3ª Séries da 63ª Emissão de CRIs da Opea Securitizadora S.A. (Risco BTG Pactual)

Comunicado de Ação de Rating

CONTATOS

Diego Kashiwakura +55.11.3043.7316
VP – Senior Analyst/Manager
diego.kashiwakura@moodys.com

Letícia Sousa +55.11.3043.6062
Associate Lead Analyst
leticia.sousa@moodys.com

Bernardo Costa +55.11.3043.7353
Rating Manager
bernardo.costa@moodys.com

SERVIÇO AO CLIENTE

Brasil +55.11.3043.7300

SÃO PAULO, 08 DE NOVEMBRO DE 2022

Nota: em 14 de novembro de 2022, o Comunicado de Ação de Rating foi corrigido da seguinte forma: o texto foi ajustado em relação à informação do vencimento e pagamento de juros para cada série. A seguir a versão revisada.

A Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Moody's Local") atribuiu hoje os ratings provisórios (P) AAA.br (sf) às 1ª, 2ª e 3ª Séries da 63ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) a serem emitidos pela Opea Securitizadora S.A. ("Opea") no valor de no mínimo R$ 200 milhões e máximo de R$ 500 milhões. As séries terão vencimento em 2027 e 2028.

Os CRIs serão lastreados por Cédulas de Crédito Imobiliários (CCIs) representativas da emissão de Letras Financeiras do Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual", AAA.br estável), em até três séries.

Os ratings provisórios foram atribuídos com base em documentação preliminar. Os ratings definitivos serão atribuídos após a revisão conclusiva de toda a documentação e informação legal definitiva, bem como a revisão de eventuais alterações na estrutura. Em caso de modificações relevantes frente aos parâmetros considerados na atribuição dos ratings provisórios, os ratings definitivos poderão ser diferentes dos ratings provisórios..

Emissor	Instrumento	Rating
Opea Securitizadora S.A.	1ª Série da 63ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI DI	(P) AAA.br (sf)
	2ª Série da 63ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI Pré	(P) AAA.br (sf)
	3ª Série da 63ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI IPCA	(P) AAA.br (sf)

FUNDAMENTOS DO(S) RATING(S)

Os ratings (P) AAA.br (sf) atribuídos às 1ª, 2ª e 3ª Séries da 63ª Emissão de CRIs da Opea refletem a qualidade de crédito do BTG Pactual como devedor e emissor de letras financeiras que compõem o lastro da operação. O montante da oferta será de até R$ 500 milhões, sendo o montante mínimo de R$ 200 milhões. Qualquer alteração no rating do BTG Pactual poderá levar a uma mudança nos ratings dos CRIs.

A 1ª Série ("CRI DI"), a 2ª Série ("CRI Pré") e a 3ª Série ("CRI IPCA") serão emitidas no sistema de vasos comunicantes, sendo o montante de cada uma a ser definido após conclusão do procedimento de bookbuilding.

Os valores nominais unitários dos CRIs das 1ª e 2ª séries não serão atualizados monetariamente. O valor nominal unitário do CRI da 3ª série será atualizado monetariamente pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). Sobre os valores nominais unitários das três séries incidirão juros remuneratórios equivalentes a: (i) 104% da variação acumulada da Taxa DI para a 1ª Série; (ii) Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 03 de janeiro de 2028 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *bookbuilding*, acrescida de spread de 0,40% ao ano para a 2ª Série; e, (iii) 0,35% ao ano acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais (NTN-B) com vencimento em 2027, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do dia útil imediatamente anterior à data de realização do procedimento de *bookbuilding* para a 3ª Série.

A 1ª Série contará com o pagamento de juros, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento a partir de 2023, e o pagamento de principal será feito em única parcela na data de vencimento em janeiro de 2027. A 2ª Série pagará juros e principal em uma única parcela na data de vencimento em janeiro de 2028. A 3ª Série pagará juros nos meses de janeiro e julho de cada ano, a partir de 2023, sendo o principal pago em única parcela na data de vencimento em janeiro de 2028.

O BTG Pactual efetuará os pagamentos devidos em razão das Letras Financeiras diretamente na conta dos CRIs, que será mantida no Itaú Unibanco S.A. (AAA.br estável). Adicionalmente, os cronogramas de pagamento dos CRIs espelham o fluxo de caixa programado dos ativos subjacentes, com dois dias úteis de defasagem a mais para acomodar as transferências de caixa. Inclusive, para mitigar o risco de dois dias adicionais de juros e atualização monetária para o primeiro período de capitalização, as séries das letras financeiras incorporarão dois dias úteis extras, evitando qualquer possível descasamento.

O rating considera que os CRIs estão sob regime fiduciário por meio do qual os ativos que lastreiam os CRIs serão segregados de outros ativos da Opea. Esses ativos segregados são exclusivamente destinados aos pagamentos dos CRIs, assim como de determinadas taxas e despesas.

O BTG Pactual será responsável por cobrir todas as despesas da operação. O fundo de despesas será constituído por meio dos recursos da emissão. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do fundo de despesas venham a ser inferiores a este valor, a Opea deverá encaminhar notificação ao BTG Pactual, solicitando a sua recomposição, que deverá acontecer em até cinco dias uteis com o montante necessário para que os recursos sejam no mínimo iguais ao valor mínimo.

Os ratings do BTG Pactual refletem o movimento do banco em direção a um perfil de negócios mais diversificado, menos complexo e fortalecido, com foco na estabilização dos resultados gerados a partir da carteira de empréstimos e das operações de gestão de recursos e de gestão de patrimônio. O lucro líquido do BTG Pactual como porcentagem dos ativos tangíveis foi de 1,7% em junho de 2021, um ligeiro aumento dos 1,6% registrados em dezembro de 2020.

Embora os resultados de *sales and trading* ainda representem a maior parcela da receita total, com 31% das receitas totais do primeiro semestre de 2022, os ganhos de empréstimos corporativos e gestão de ativos, bem como gestão de patrimônio, aumentaram

consistentemente nos últimos três anos. Os ganhos recorrentes desses segmentos juntos representaram 42% da receita total do BTG Pactual em 2022.

Ao mesmo tempo, as contribuições de divisões que estão sujeitas a moderada volatilidade de receita, o banco de investimentos, apresentou uma queda de 28% em suas receitas, em relação ao primeiro semestre de 2021, dado ao cenário menos favorável de operações no mercado. Em geral, o BTG Pactual vem demonstrando sua capacidade de sustentar negócios que possuem um importante vínculo com sua franquia principal, ilustrada pelas captações líquidas acumuladas desde 2017, resultando no crescimento dos ativos e patrimônio sob gestão.

Em junho de 2022, os créditos em atraso do BTG Pactual permaneceram relativamente baixos em 1,5%, apoiada por uma alta cobertura de reservas de 225,7% do total de empréstimos, cobrindo o risco de concentração. O banco reforçou sua disciplina de gestão de risco e foi capaz de reduzir as exposições problemáticas, ilustrando sua forte estrutura de garantias para os empréstimos. A consolidação do Banco PAN S.A., ocorrida em 2021, também contribui para maior diversificação de receitas e da carteira de crédito.

Os ratings também incorporam as diminuições recorrentes do valor em risco médio diário da carteira de trading para 0,34% em junho de 2022, abaixo da média histórica, impulsionado principalmente pela decisão do banco de reduzir riscos enquanto expande seus negócios digitais e a carteira de crédito. O risco de mercado representou 14% dos ativos ponderados pelo risco relatado pelo banco em junho de 2022, abaixo da média histórica do banco.

Adicionalmente, os ratings incorporam o benefício de suporte do governo, dada a forte operação do banco no país e sua importância sistêmica. Embora o BTG Pactual não tenha uma representatividade significativa do total de ativos ou depósitos do sistema financeiro, consideramos uma moderada probabilidade de suporte do governo devido a considerável relevância das operações do banco no mercado de capitais e serviços financeiros. Adicionalmente, o Banco Central do Brasil classificou o BTG Pactual no segmento S1 de regulação prudencial, no qual se exige o total alinhamento com as recomendações de Basileia.

FATORES QUE PODERIAM LEVAR A UMA ELEVAÇÃO OU A UM REBAIXAMENTO DO(S) RATING(S)

Os ratings dos CRIs estão no patamar mais alto da escala e, portanto, não podem ser elevados.

Os ratings dos CRIs poderão ser rebaixados caso haja um rebaixamento no rating do BTG Pactual.

METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada neste(s) rating(s) foi Metodologia de Ratings para Bancos e Empresas Financeiras, publicada em 24 de junho de 2021 e disponível na seção de metodologias em www.moodyslocal.com/country/br.

DIVULGAÇÕES REGULATÓRIAS

O presente Comunicado de Ação de Rating é um Relatório de Classificação de Risco de Crédito, nos termos do disposto no artigo 16 da Resolução CVM nº 9/2020.

O presente Relatório de Classificação de Risco de Crédito não deve ser considerado como publicidade, propaganda, divulgação ou recomendação de compra, venda, ou negociação dos instrumentos objeto destas classificações de risco de crédito.

Para atribuir e monitorar seus ratings, a principal fonte de informações utilizada pela Moody's é o próprio emissor, e seus agentes e consultores legais e financeiros. Tais informações incluem demonstrações financeiras periódicas, projeções financeiras, relatórios de análise da administração e similares, prospectos de emissão e documentos e contratos comerciais, societários, jurídicos e de estruturação financeira. Em situações particulares, para complementar as informações recebidas do emissor, seus agentes e consultores, a Moody's pode utilizar informações de dominio público, incluíndo informações publicadas por reguladores, associações setoriais, institutos de pesquisa, agentes setoriais ou de governo, e autarquias e órgãos públicos. Consulte a "Lista de Fontes de Informações Públicas" através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatorydisclosures.

A Moody's adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na atribuição de Ratings sejam de qualidade suficiente e proveniente de fontes que a Moody's considera confiáveis incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Moody's não realiza serviços de auditoria, e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas nos processos de Rating. A Moody's reserva o direito de retirar o(s) Rating(s) quando, em sua opinião, (i) as informações disponíveis para a atribuição do(s) rating(s) são) incorretas, insuficientes, ou inadequadas para avaliar a qualidade de crédito do(s) emissor(es) ou emissão(ões), seja em termos de precisão factual, quantidade e/ou qualidade; e/ou (ii) quando seja improvável que tais informações permaneçam disponíveis à Moody's no futuro próximo.

A Moody's não conduz qualquer avaliação de due diligence relacionada a ativos subjacentes ou instrumentos financeiros ("Avaliação(ões) de Due Diligence").

Ao atribuir e/ou monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a Moody's pode receber, à depender da natureza da transação, relatórios e informações de terceiros elaborados à pedido do emissor ou seus agentes e consultores. Estes relatórios podem ter sido elaborados por instituições financeiras, empresas de auditoria, empresas de contabilidade, e escritórios de advocacia, dentre outros. A Moody's utiliza estes relatórios e informações de terceiros somente na medida em que acredita que sejam confiáveis para o uso pretendido. A Moody's não audita nem verifica de forma independente estes relatórios e informações de terceiros e não faz nenhuma declaração nem garantia, explícita ou implícita, quanto à exatidão, pontualidade, integridade, comercialização ou adequação para qualquer finalidade específica destes relatórios e informações de terceiros. Estes relatórios têm impacto neutro sobre os ratings.

Para atribuir e monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a análise da Moody's pode incluir, à depender da natureza da transação, uma avaliação das características e do desempenho do colateral para determinar sua perda esperada, uma gama de perdas esperadas e/ou fluxos de caixa esperados. À depender da natureza da transação, a Moody´s pode também estimar os fluxos de caixa ou as perdas esperadas do colateral utilizando uma ferramenta quantitativa que leva em consideração reforço de crédito, ordem de alocação de recursos, e outras características estruturais, para derivar a perda esperada para cada emissão com rating atribuído.

O(s) Rating(s) foi(foram) divulgado(s) para a(s) entidade(s) classificada(s) ou seu(s) agente(s) designado(s) e atribuído(s) sem alterações decorrentes dessa divulgação.

Consulte o Formulário de Referência da Moody's, disponivel em www.moodyslocal.com/country/br, para divulgações gerais sobre potenciais conflitos de interesse.

A Moody's pode ter fornecido Outro(s) Serviço(s) Permitido(s) à(s) entidade(s) classificada(s) no período de 12 meses que antecederam esta Ação de Rating. Consulte o relatório "Lista de Serviços Auxiliares e Outros Serviços Providos a Entidades com Rating da Moody's através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatorydisclosures para mais informações.

Algumas entidades classificadas pela Moody's Local possuíram ou possuem ratings atribuídos e/ou monitorados por outras agências de rating relacionadas à Moody's Local no período de 12 meses que antecedeu esta Ação de Rating. Consulte a página www.moodyslocal.com/country/br para maiores informações a respeito.

Opea Securitizadora S.A. – 1ª, 2ª, e 3ª, Séries da 63ª Emissão de CRIs

	Data de Atribuição do Rating Inicial	Data da Última Ação de Rating
1ª Série da 63ª Emissão de CRIs	08/11/2022	Não aplicável
2ª Série da 63ª Emissão de CRIs	08/11/2022	Não aplicável
3ª Série da 63ª Emissão de CRIs	08/11/2022	Não aplicável

Os Ratings da Moody's são monitorados constantemente. Todos os Ratings da Moody's são revisados pelo menos uma vez a cada período de 12 meses.

Consulte a página www.moodyslocal.com/country/br/regulatorydisclosures para saber se a(s) entidade(s) classificada(s) ou parte(s) a ela(s) relacionada(s) foi(foram) responsável(eis) por mais de 5% da receita anual da agência no exercício anterior.

Consulte o documento Moody's Local Brazil Ratings Scale disponível em www.moodyslocal.com/country/br para mais informações sobre o significado de cada categoria de rating e a definição de *default* e recuperação.

As divulgações regulatórias contidas neste Comunicado de Ação de Rating são aplicáveis ao(s) Rating(s) e, quando houver, também à perspectiva ou à revisão do(s) respectivo(s) Rating(s).

Consulte www.moodyslocal.com/country/br para divulgações regulatórias adicionais.

© 2022 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. e/ou suas licenciadas e afiliadas (em conjunto, "MOODY'S"). Todos os direitos reservados.

OS RATINGS DE CRÉDITO ATRIBUÍDOS PELAS AFILIADAS DE RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S SÃO AS OPINIÕES ATUAIS DA MOODY'S SOBRE O RISCO FUTURO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, DÍVIDA OU VALORES MOBILIÁRIOS EQUIVALENTES À DÍVIDA, DE MODO QUE OS MATERIAIS, PRODUTOS, SERVIÇOS E AS INFORMAÇÕES PUBLICADAS

PELA MOODY'S (COLETIVAMENTE "PUBLICAÇÕES") PODEM INCLUIR TAIS OPINIÕES ATUAIS. A MOODY'S DEFINE RISCO DE CRÉDITO COMO O RISCO DE UMA ENTIDADE NÃO CUMPRIR COM AS SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS NA DEVIDA DATA DE VENCIMENTO E QUAISQUER PERDAS FINANCEIRAS ESTIMADAS EM CASO DE INADIMPLEMENTO ("DEFAULT"). VER A PUBLICAÇÃO APLICÁVEL DA MOODY'S RELACIONADA AOS SÍMBOLOS E DEFINIÇÕES DE RATINGS DE CRÉDITO PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS TIPOS DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS ENDEREÇADAS PELOS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S INVERTORS SERVICE. OS RATINGS DE CRÉDITO NÃO TRATAM DE QUALQUER OUTRO RISCO, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A: RISCO DE LIQUIDEZ, RISCO DE VALOR DE MERCADO OU VOLATILIDADE DE PREÇOS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES CONTIDAS NAS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO SÃO DECLARAÇÕES SOBRE FATOS ATUAIS OU HISTÓRICOS. AS PUBLICAÇÕES DA MOODY´S PODERÃO TAMBÉM INCLUIR ESTIMATIVAS DO RISCO DE CRÉDITO BASEADAS EM MODELOS QUANTITATIVOS E OPINIÕES RELACIONADAS OU COMENTÁRIOS PUBLICADOS PELA MOODY´S ANALYTICS, INC. E/OU SUAS AFILIADAS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO CONSTITUEM OU FORNECEM ACONSELHAMENTO FINANCEIRO OU DE INVESTIMENTO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO CONFIGURAM E NÃO PRESTAM RECOMENDAÇÕES PARA A COMPRA, VENDA OU DETENÇÃO DE UM DETERMINADO VALOR MOBILIÁRIO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO CONSTITUEM RECOMENDAÇÕES SOBRE A ADEQUAÇÃO DE UM INVESTIMENTO PARA UM DETERMINADO INVESTIDOR. A MOODY'S ATRIBUI SEUS RATINGS DE CRÉDITO, SUAS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES, E DIVULGA AS SUAS PUBLICAÇÕES ASSUMINDO E PRESSUPONDO QUE CADA INVESTIDOR FARÁ O SEU PRÓPRIO ESTUDO, COM A DEVIDA DILIGÊNCIA, E PROCEDERÁ À AVALIAÇÃO DE CADA VALOR MOBILIÁRIO QUE TENHA A INTENÇÃO DE COMPRAR, DETER OU VENDER.

OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY´S, SUAS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO DE INVESTIDORES DE VAREJO E SERIA IMPRUDENTE E INADEQUADO AOS INVESTIDORES DE VAREJO USAR OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES OU PUBLICAÇÕES DA MOODY´S AO TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. EM CASO DE DÚVIDA, O INVESTIDOR DEVERÁ ENTRAR EM CONTATO COM UM CONSULTOR FINANCEIRO OU OUTRO CONSULTOR PROFISSIONAL.

TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO ESTÃO PROTEGIDAS POR LEI, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS DIREITOS DE AUTOR, E NÃO PODEM SER COPIADAS, REPRODUZIDAS, ALTERADAS, RETRANSMITIDAS, TRANSMITIDAS, DIVULGADAS, REDISTRIBUIDAS OU REVENDIDAS OU ARMAZENADAS PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER UM DESTES FINS, NO TODO OU EM PARTE, POR QUALQUER FORMA OU MEIO, POR QUALQUER PESSOA, SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO, POR ESCRITO, DA MOODY'S.

OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES DA MOODY´S NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO, POR QUALQUER PESSOA, COMO UMA REFERÊNCIA ("BENCHMARK"), JÁ QUE ESTE TERMO É DEFINIDO APENAS PARA FINS REGULATÓRIOS E PORTANTO NÃO DEVEM SER UTILIZADOS DE QUALQUER MODO QUE POSSA RESULTAR QUE SEJAM CONSIDERANDOS REFERÊNCIAS (BENCHMARK).

Toda a informação contida neste documento foi obtida pela MOODY'S junto de fontes que esta considera precisas e confiáveis. Contudo, devido à possibilidade de erro humano ou mecânico, bem como outros fatores, a informação contida neste documento é fornecida no estado em que se encontra ("AS IS"), sem qualquer tipo de garantia, seja de que espécie for. A MOODY'S adota todas as medidas necessárias para que a informação utilizada para a atribuição de ratings de crédito seja de suficiente qualidade e provenha de fontes que a MOODY'S considera confiáveis, incluindo, quando apropriado, terceiros independentes. Contudo, a MOODY'S não presta serviços de auditoria e não pode, em todos os casos, verificar ou confirmar, de forma independente, as informações recebidas nos processos de ratings de crédito ou na preparação de suas publicações.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade perante qualquer pessoa ou entidade relativamente a quaisquer danos ou perdas, indiretos, especiais, consequenciais ou incidentais, decorrentes ou relacionados com a informação aqui incluída ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação, mesmo que a MOODY'S ou os seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores sejam informados com antecedência da possibilidade de ocorrência de tais perdas ou danos, incluindo, mas não se limitando a: (a) qualquer perda de lucros presentes ou futuros; ou (b) qualquer perda ou dano que ocorra em que o instrumento financeiro relevante não seja objeto de um rating de crédito específico atribuído pela MOODY'S.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade por quaisquer perdas ou danos, diretos ou compensatórios, causados a qualquer pessoa ou entidade, incluindo, entre outros, por negligência (mas excluindo fraude, conduta dolosa ou qualquer outro tipo de responsabilidade que, para que não subsistam dúvidas, por lei, não possa ser excluída) por parte de, ou qualquer contingência dentro ou fora do controle da, MOODY'S ou de seus administradores, membros de órgão sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores, decorrentes ou relacionadas com a informação aqui incluída, ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação.

A MOODY'S NÃO PRESTA NENHUMA GARANTIA, EXPRESSA OU IMPLÍCITA, QUANTO À PRECISÃO, ATUALIDADE, COMPLETUDE, VALOR COMERCIAL OU ADEQUAÇÃO A QUALQUER FIM ESPECÍFICO DE QUALQUER RATING DE CRÉDITO, AVALIAÇÃO, OUTRA OPINIÃO OU INFORMAÇÕES DADAS OU PRESTADAS, POR QUALQUER MEIO OU FORMA, PELA MOODY´S.

A Moody's Investors Service, Inc., uma agência de rating de crédito, subsidiária integral da Moody's Corporation ("MCO"), pelo presente, divulga que a maioria dos emissores de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e por entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela Moody's Investors Service, Inc., acordaram, antes da atribuição de qualquer rating de crédito, pagar à Moody's Investors Service, Inc., para fins de avaliação de ratings de crédito e serviços prestados por esta agência, honorários que poderão ir desde US$1.000 até, aproximadamente, US$5.000,000. A MCO e a Moody's Invertors Sevices também mantêm políticas e procedimentos destinados a preservar a independência dos ratings de crédito da M Moody's Invertors Sevices e de seus processos de ratings de crédito. São incluídas anualmente no website www.moodys.com, sob o título "Investor Relations — Corporate Governance — Director and Shareholder Affiliation Policy" informações acerca de certas relações que possam existir entre administradores da MCO e as entidades classificadas com ratings de crédito e entre as entidades que possuem ratings da Moody's Invertors Sevices e que também informaram publicamente à SEC (Security and Exchange Commission – EUA) que detêm participação societária maior que 5% na MCO.

Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita nos termos da Licença para Serviços Financeiros Australiana da afiliada da MOODY's, a Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 e/ou pela Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (conforme aplicável). Este documento deve ser fornecido apenas a distribuidores ("wholesale clients"), de acordo com o estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. Ao continuar a acessar esse documento a partir da Austrália, o usuário declara e garante à MOODY'S que é um distribuidor ou um representante de um distribuidor, e que não irá, nem a entidade que representa irá, direta ou indiretamente, divulgar este documento ou o seu conteúdo a clientes de varejo, de acordo com o significado estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. O rating de crédito da Moody's é uma opinião em relação à idoneidade creditícia de uma obrigação de dívida do emissor e não diz respeito às ações do emissor ou qualquer outro tipo de valores mobiliários disponíveis para investidores de varejo.

Termos adicionais apenas para o Japão: A Moody's Japan K.K. ("MJKK") é agência de rating de crédito e subsidiária integral da Moody's Group Japan G.K., que por sua vez é integralmente detida pela Moody's

Overseas Holdings Inc., uma subsidiária integral da MCO. A Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") é uma agência de rating de crédito e subsidiária integral da MJKK. A MSFJ não é uma Organização de Rating Estatístico Nacionalmente Reconhecida ("NRSRO"). Nessa medida, os ratings de crédito atribuídos pela MSFJ são Ratings de Crédito Não-NRSRO. Os Ratings de Crédito Não-NRSRO são atribuídos por uma entidade que não é uma NRSRO e, consequentemente, a obrigação sujeita aos ratings de crédito não será elegível para certos tipos de tratamento nos termos das leis dos E.U.A. A MJKK e a MSFJ são agências de rating de crédito registadas junto a Agência de Serviços Financeiros do Japão ("Japan Financial Services Agency") e os seus números de registo são "FSA Commissioner (Ratings) n° 2 e 3, respectivamente.

A MJKK ou a MSFJ (conforme aplicável) divulgam, pelo presente, que a maioria dos emitentes de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela MJKK ou MSFJ (conforme aplicável) acordaram, com antecedência à atribuição de qualquer rating de crédito, pagar à MJKK ou MSFJ (conforme aplicável), para fins de avaliação de ratings de crédito e serviços prestados pela agência, honorários que poderão ir desde JPY100.000 até, aproximadamente, JPY550.000,000.

A MJKK e a MSFJ também mantêm políticas e procedimentos destinados a cumprir com os requisitos regulatórios japoneses.

ANEXO XI

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, na data de assinatura do Termo de Securitização, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 89	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$9.082.311,03	**Quantidade de ativos:** 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(" Gold Sea"), Locadora, e a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea,	

e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja imitida na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R$14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$44.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$130.131.292,71	**Quantidade de ativos:** 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. **11,25% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de	

Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 116	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$262.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de	

Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R$800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$30.535.000,00	**Quantidade de ativos:** 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.253.000,00	**Quantidade de ativos:** 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo	

referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendencias objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do	

comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R$1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$21.545.305,47	**Quantidade de ativos:** 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$415.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 348	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	

Garantias: (i) Alienção Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$56.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienção Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$131.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais	

das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$58.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de	

Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real	

Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$8.097.000,00	**Quantidade de ativos:** 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$35.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos	

da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$8.860.000,00	**Quantidade de ativos:** 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos	

de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$30.193.000,00	**Quantidade de ativos:** 30193
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$23.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 23945
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$27.589.000,00	**Quantidade de ativos:** 27589
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva e o Patrimônio Separado é composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$49.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	

Taxa de Juros: IPC + 9,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$67.435.000,00	**Quantidade de ativos:** 67435
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$7.580.000,00	**Quantidade de ativos:** 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 17
Volume na Data de Emissão: R$71.846.000,00	**Quantidade de ativos:** 71846
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por	

cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R$1.129.892,23.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não	

possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R$147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$88.322.000,00	**Quantidade de ativos:** 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$73.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 73000
Data de Vencimento: 21/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança, na qualidade de fiadora a Athon Energia (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez, a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 2 (duas) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI sendo este cálculo realizado em cada Data de Verificação pela Emissora. (vi) Fundo de Juros, será constituído, ainda, na Conta do Patrimônio Separado, fundo para fazer frente ao pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, da seguinte forma: (i) Na data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, será retido na Conta do Patrimônio Separado, montante equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; (ii) Na data da segunda integralização dos CRI da 1ª Série, será retido o montante equivalente a outras três	

parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; e (iii) Na terceira data de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima). (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora. (iv) Fiança - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$63.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$61.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², objeto da matrícula n° 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB; 1.1.2 da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: Avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO. (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. (iii)Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora,	

até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva. (iv) Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da Sanema de que é titular, A Alienante declara, inicialmente, que o valor das quotas de emissão da Sanema era de R$249.866.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais) em 30 de junho de 2022 com base patrimônio líquido indicado do balanço patrimonial da Sanema disponível nas demonstrações financeiras intermediárias do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2022 da Conasa (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança: Como fiadora Conasa.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R$49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Aval, prestado por BREOF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: tendo como avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos das sublocações existentes e futuras dos Imóveis, que compreendem o pagamento do preço de sublocação dos respectivos Imóveis sublocados e a serem sublocados pela Devedora aos respectivos Sublocatários, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Sublocação. (iii) Fundo de Despesa: será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto na Escritura de Emissão. (iv) Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e	

de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária. (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Conforme constantes no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (ii) Fiança: fiadores DIEGO MENDES ROCHA, e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO. (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$43.790.000,00	**Quantidade de ativos:** 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$45.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 37

Volume na Data de Emissão: R$3.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$291.029.000,00	**Quantidade de ativos:** 291029
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$17.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$41.536.000,00	**Quantidade de ativos:** 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$96.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 96500
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000

Data de Vencimento: 20/01/2034
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$342.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIESTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$77.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$32.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 516	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 523	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 524	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de agosto, setembro e outubro de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R$200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium	

Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$14.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 1ª Alteração do Contrato Social da Devedora UFV 14 - na JUCEB; e - 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/04/2022; - Relatório contendo o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e a Razão Mínima de Garantia de 140% da Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril, maio, junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio e junho de 2022; - Comprovante de manutenção do fundo de reserva no valor de R$100.000,00, referente aos meses de maio e junho de 2022. Vale ressaltar que a informação solicitada deverá constar	

no Relatório de Gestão, no respectivo mês em referência; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$46.888.000,00	**Quantidade de ativos:** 46888
Data de Vencimento: 31/01/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$1.616.000,00	**Quantidade de ativos:** 1616
Data de Vencimento: 31/01/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado	

o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1ºTrimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/07/2022.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 33

Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$10.135.000,00	**Quantidade de ativos:** 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva e Fundo de Direitos;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO	

FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022.	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 63ª (SEXAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 477
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 22616
CNPJ/ME nº 30.306.294/0002-26
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP

LUZ CAPITAL MARKETS