PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 489ª, 490ª E 491ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta – CNPJ 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 PELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Sociedade por Ações – CNPJ nº 73.178.600/0001-18

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo – SP

NO MONTANTE TOTAL DE

R$ 480.000.000,00

(quatrocentos e oitenta milhões de reais)

Registro da Oferta dos CRI DI foi concedido pela CVM em CVM/SRE/CRI/2022/021 de 2022, sob o nº 23 de junho de 2022
Registro da Oferta dos CRI IPCA I foi concedido pela CVM em VM/SRE/CRI/2022/022 de 2022, sob o nº 23 de junho de 2022
Registro da Oferta dos CRI IPCA II foi concedido pela CVM em CVM/SRE/CRI/2022/023 de 2022, sob o nº 23 de junho de 2022
Código ISIN dos CRI DI: BRRBRACRIBU6
Código ISIN dos CRI IPCA I: BRRBRACRIBV4
Código ISIN dos CRI IPCA II: BRRBRACRIBW2
Classificação Definitiva de Risco da Emissão: "(P)AA+.br (sf)"*, atribuída pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.
Esta classificação foi realizada em 17 de junho de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
Classificação Definitiva de Risco da Emissão: "brAAA (sf)", atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**
****Esta classificação foi realizada em 07 de junho de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações 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**") 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, e registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 18.406 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") está realizando a emissão de 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais ("**CRI**"), das 489ª, 490ª e 491ª séries ("**CRI DI**", "**CRI IPCA I**" e "**CRI IPCA II**", respectivamente, sendo os CRI IPCA I e os CRI IPCA II, quando denominados em conjunto, os "**CRI IPCA**"), para distribuição pública, da 1ª (primeira) emissão da Emissora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 25 de abril de 2022 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) ("**Valor Total da Oferta**"), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 80.000 (oitenta mil) CRI adicionais, em razão do exercício total da opção de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (conforme abaixo definido) ("**CRI Adicionais**" e "**Opção de Lote Adicional**", respectivamente). Os CRI Adicionais emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional possuirão as mesmas características dos CRI inicialmente ofertados e integram o conceito de "CRI", nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que a distribuição pública dos CRI Adicionais oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários oriundos de 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries ("**Debêntures**"), para colocação privada, da 16ª (décima sexta) emissão da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o nº 35.300.137.728, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures que serão lastro dos CRI ("**Devedora**") objeto do "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (décima sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Emissora, na qualidade de debenturista ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), conforme aditado pelo "*Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 16ª (décima sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", celebrado em 06 de junho de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Emissora, na qualidade de debenturista ("**Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 25 de abril de 2022 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), equivalentes ao valor total de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Créditos Imobiliários**"), a ser registrada na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

Os Créditos Imobiliários são representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário ("**CCI DI**", **CCI IPCA I**" e "**CCI IPCA II**, respectivamente, e, em conjunto, as "**CCI**") emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Emissora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**") e a Devedora ("**Escritura de Emissão de CCI**"), conforme aditada pelo "*Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 06 de junho de 2022 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, a ser conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), e pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 ("**Banco Safra**" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Oferta (sem considerar os CRI Adicionais objeto do exercício da Opção de Lote Adicional), na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um dos Coordenadores, e sob o regime de melhores esforços de colocação para os CRI Adicionais emitidos em razão da Opção de Lote Adicional, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), da Resolução 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 pelos Coordenadores para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, para fins exclusivos de recebimento de ordens, sendo que, neste caso, serão celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI, VEJA A SEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO", NA PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. OS CRI FORAM EMITIDOS EM 25 DE ABRIL DE 2022 E SERÃO LIQUIDADOS APÓS A ENTRADA EM VIGOR DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, EM 02 DE MAIO DE 2022, DE MODO QUE A INSTRUÇÃO CVM 414 ESTEVE EM VIGOR NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, E A RESOLUÇÃO CVM Nº 60 ESTÁ EM VIGOR E ESTARÁ EM VIGOR QUANDO E APÓS A DATA DE LIQUIDAÇÃO DOS CRI.**

A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas por deliberação da reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 15 de março de 2022 ("**RCA da Emissora**"), cuja ata foi aprovada na JUCESP em 23 de março de 2022, sob o nº 156.073/22-5, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 20 de abril de 2022. A emissão de Debêntures e a celebração dos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) de que a Devedora seja parte foram aprovadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 19 de abril de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 02 de maio de 2022, sob o nº 218.784/22-3 ("**RCA da Devedora**" e, quando em conjunto com a RCA da Emissora, os "**Atos Societários de Aprovação da Oferta**"). Nos termos do artigo 62, inciso I e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Devedora foi arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Folha de São Paulo" em 10 de maio de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que providenciou 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).

Os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.877 (mil, oitocentos e setenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2027 ("**Data de Vencimento dos CRI DI**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI DI, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo. Os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 1.877 (mil, oitocentos e setenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2027 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA I, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo. Os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 2.608 (dois mil, seiscentos e oito) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2029 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA II, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**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.

Os Coordenadores organizaram o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não fossem considerados Investidores Institucionais **não** foram considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme adiante definido) para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série, levando em consideração **exclusivamente** as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto; e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional, conforme decidido de comum acordo entre a Devedora e os Coordenadores ("**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**").

O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, ou o seu saldo, conforme caso, e o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, ou o seu saldo, conforme o caso, serão atualizados monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), desde a primeira Data de Integralização (conforme adiante definido), ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (conforme adiante definido) ("**Atualização Monetária dos CRI IPCA**"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), de acordo com a fórmula descrita na página 57 deste Prospecto Definitivo. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI IPCA, VEJA A SEÇÃO "CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI IPCA" NA PÁGINA 57 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios, correspondente à 5,9068% (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI IPCA (conforme adiante definido), desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com fórmula descrita neste Prospecto Definitivo ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios, correspondente à 6,1280% (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI IPCA (conforme adiante definido), desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com fórmula descrita neste Prospecto Definitivo ("**Remuneração dos CRI IPCA II**").

O Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, dos CRI DI não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, dos CRI DI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de 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 de Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com fórmula descrita neste Prospecto Definitivo ("**Remuneração dos CRI DI**").

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, (i) a Remuneração dos CRI DI será paga nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI DI, nas datas especificadas no Anexo VIII ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "Características dos CRI e da Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI", na página 63 deste Prospecto Definitivo; (ii) a Remuneração dos CRI IPCA II será paga nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, nas datas especificadas no Anexo VIII ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "Características dos CRI e da Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI", na página 63 deste Prospecto. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA REMUNERAÇÃO DOS CRI VEJA A SEÇÃO "CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA - REMUNERAÇÃO DOS CRI" NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, (i) o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento dos CRI DI, (ii) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, e (iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em 15 de junho de 2028 e a segunda da Data de Vencimento dos CRI IPCA II.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DOS CRI NO ÂMBITO DA OFERTA, SEM LOTES MÍNIMOS OU MÁXIMOS, A PARTIR DE 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA DIVULGAÇÃO DO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, QUE INICIARÁ APÓS (I) A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PERANTE A CVM; (II) A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO; E (III) A DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO AO PÚBLICO INVESTIDOR.

NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RESGATE ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ACARRETARÁ O RESGATE ANTECIPADO 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 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 157 DESTE PROSPECTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 149 A 170 DO PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO AS SEÇÕES "FATORES DE RISCO" E "RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS RISCOS 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.GOV.BR/CVM/PT-BR (NESTE WEBSITE, ABAIXO DA OPÇÃO "PRINCIPAIS CONSULTAS", CLICAR EM "COMPANHIAS", CLICAR EM "INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS ENVIADAS À CVM", BUSCAR POR "OPEA SECURITIZADORA", CLICAR EM OPEA SECURITIZADORA S.A., DEPOIS SELECIONAR NO CAMPO (A) CATEGORIA, "FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA"; E (B) PERÍODO DE ENTREGA, " DE 31/12/2021 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, NO ENDEREÇO INDICADO 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 44 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NO DIA 16 DE FEVEREIRO DE 2022. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS NO ÂMBITO DA OFERTA.

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 DEFINITIVO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS PARA AQUISIÇÃO DOS CRI.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.
O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.
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 DEFINITIVO.
DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 6 DE MAIO DE 2021, DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: "RESIDENCIAL", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS", NA PÁGINA 132 DESTE PROSPECTO, 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) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (III) TIPO DE SEGMENTO: "APARTAMENTOS OU CASAS", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTE PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "A", 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 DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR

Safra Investment Bank

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

Souza Mello Torres

A data do presente Prospecto Definitivo é 23 de junho de 2022

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 1

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 1

2. DEFINIÇÕES 2

3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO 25

4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 26

5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 44

5.1. INFORMAÇÕES SOBRE O COORDENADOR LÍDER 47
5.2. INFORMAÇÕES SOBRE O BANCO SAFRA 48
5.3. INFORMAÇÕES SOBRE O AGENTE FIDUCIÁRIO 49
5.4. INFORMAÇÕES SOBRE A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 49
5.5. INFORMAÇÕES SOBRE AS AGÊNCIAS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 49
5.6. INFORMAÇÕES SOBRE O FORMADOR DE MERCADO 49

6. EXEMPLARES DO PROSPECTO 51

7. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 53

7.1. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 53
7.1.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO 53
7.1.2. FLUXOGRAMA 53
7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI 54
7.2.1. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS 54
7.2.2. DEVEDORA 54
7.2.3. EMISSÃO 54
7.2.4. NÚMERO DAS SÉRIES E DA EMISSÃO 54
7.2.5. VALOR TOTAL DA OFERTA 54
7.2.6. QUANTIDADE DE CRI 54
7.2.7. VALOR NOMINAL UNITÁRIO 55
7.2.8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 55
7.2.9. DATA DE EMISSÃO DOS CRI 55
7.2.10. LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI 55
7.2.11. FORMA E COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE 56
7.2.12. *DURATION* DOS CRI 56
7.2.13. GARANTIAS 56
7.2.14. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DOS CRI 56
7.2.15. DIREITOS POLÍTICOS E ECONÔMICOS 56
7.2.16. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI 56
7.2.17. PRAZO DE DURAÇÃO E VENCIMENTO 56
7.2.18. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI 56
7.2.19. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI 57
7.2.20. REMUNERAÇÃO 59
7.2.21. DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO 63
7.2.22. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 63
7.2.23. LOCAIS DE PAGAMENTO 63

7.2.24. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS 63
7.2.25. ATRASO NO RECEBIMENTO DE PAGAMENTOS 64
7.2.26. ENCARGOS MORATÓRIOS 64
7.2.27. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 64
7.2.28. OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO 67
7.2.29. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI 68
7.2.30. FORMA DE SUBSCRIÇÃO INTEGRALIZAÇÃO 71
7.2.31. REGIMES FIDUCIÁRIOS 71
7.2.32. ADMINISTRAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS 71
7.2.33. LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS 72
7.2.34. ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI 73
7.2.35. NÃO UTILIZAÇÃO DE CONTRATOS DERIVATIVOS QUE POSSAM ALTERAR O FLUXO DE PAGAMENTOS DOS CRI 76
7.2.36. PUBLICIDADE 76
7.2.37. REGIME DE COLOCAÇÃO 77
7.2.38. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO 78
7.2.39. DIRECIONAMENTO DA OFERTA 80
7.2.40. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL 80
7.2.41. CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL 82
7.2.42. OFERTA INSTITUCIONAL 82
7.2.43. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL 84
7.2.44. OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL 84
7.2.45. DISPENSA DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 84
7.2.46. PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DOS CRI 85
7.2.47. PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DOS CRI 86
7.2.48. ALOCAÇÃO DOS CRI 86
7.2.49. ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS 87
7.2.50. FUNDOS DE DESPESAS 87
7.2.51. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO 87
7.2.52. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA 88
7.2.53. REGISTRO PARA COLOCAÇÃO 89
7.2.54. ENCARGOS MORATÓRIOS 89
7.2.55. LOCAL DE PAGAMENTOS 89
7.2.56. PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO 89
7.2.57. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA EMISSORA 89
7.2.58. PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DE LASTRO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 89
7.2.59. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DE OFERTA 89
7.2.60. AUDITORES INDEPENDENTES 91
7.2.61. PROCEDIMENTOS DE SUBSTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, DA B3, DO AGENTE ESCRITURADOR, DO BANCO LIQUIDANTE, DAS AGÊNCIAS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, DO FORMADOR DE MERCADO E DO AGENTE FIDUCIÁRIO 92
7.3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 94
7.4. TRATAMENTO FISCAL 94
7.4.1. INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO BRASIL 94

7.4.2. INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR 95
7.4.3. IOF 95
7.4.3.1. IOF/CÂMBIO 95
7.4.3.2. IOF/TÍTULOS 95

8. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 96

8.1. ESCRITURA DE EMISSÃO DA CCI 96
8.2. ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES 96
8.3. TERMO DE SECURITIZAÇÃO 97
8.3.1. ADMINISTRAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS 97
8.3.2. DO AGENTE FIDUCIÁRIO 97
8.4. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO E TERMOS DE ADESÃO 125
8.4.1. CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 125
8.4.2. REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES 129
8.5. OUTROS CONTRATOS 130

9. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA 131

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 132

11. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 136

11.1. TIPO DE CONTRATO 136
11.2. EMISSÃO 136
11.3. SÉRIES 136
11.4. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DAS DEBÊNTURES 136
11.5. VALOR TOTAL DAS DEBÊNTURES 136
11.6. QUANTIDADE DE DEBÊNTURES EMITIDAS 136
11.7. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DAS DEBÊNTURES 136
11.8. REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES 138
11.9. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES 140
11.10. PRAZO DE VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES 141
11.11. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DAS DEBÊNTURES 141
11.12. LOCAL DE PAGAMENTO 142
11.13. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES 142
11.14. NATUREZA DOS CRÉDITOS CEDIDOS E DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES 145
11.15. TIPOS DE GARANTIAS 145
11.16. NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 145
11.17. TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 145
11.18. PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO E DE OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO EM RELAÇÃO A INADIMPLÊNCIAS, PERDAS, FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO 145
11.19. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA, GESTÃO, CUSTÓDIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS INADIMPLIDOS 145
11.20. PROCEDIMENTOS PARA RECEBIMENTO E COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E SEGREGAÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 146
11.21. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA DEVEDORA 146
11.22. INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLEMENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO 146
11.23. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SOBRE A DEVEDORA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 148
11.24. POSSIBILIDADE DE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEREM ACRESCIDOS, REMOVIDOS OU SUBSTITUÍDOS 148
11.25. PROCEDIMENTO DE COBRANÇA 148

12. FATORES DE RISCO 149

12.1. RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO 149
12.1.1. POLÍTICA ECONÔMICA DO GOVERNO FEDERAL 149
12.1.2. EFEITOS DA POLÍTICA ANTI-INFLACIONÁRIA 150
12.1.3. INSTABILIDADE DA TAXA DE CÂMBIO E DESVALORIZAÇÃO DO REAL 150
12.1.4. RISCO DECORRENTE DA POLÍTICA MONETÁRIA DO GOVERNO FEDERAL 151
12.1.5. EFEITOS DA RETRAÇÃO NO NÍVEL DA ATIVIDADE ECONÔMICA 151
12.1.6. A INSTABILIDADE POLÍTICA PODE AFETAR ADVERSAMENTE OS NEGÓCIOS E RESULTADOS DA EMISSORA, DEVEDORA E O PREÇO DOS CRI 151
12.1.7. RISCO DECORRENTE DA VOLATILIDADE E DA FALTA DE LIQUIDEZ NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO 152
12.1.8. FALTA DE LIQUIDEZ NOS MERCADOS DOMÉSTICOS, FINANCEIROS E DE CAPITAIS 152
12.1.9. RISCO DECORRENTE DE EVENTUAL REBAIXAMENTO DO RATING DE CRÉDITO DO BRASIL .. 152
12.1.10. RISCO DECORRENTE DE EVENTUAL ALTERAÇÃO NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA DO BRASIL.. 153
12.1.11. IMPACTO DE CRISES ECONÔMICAS NAS EMISSÕES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 153
12.1.12. EFEITOS DOS MERCADOS INTERNACIONAIS 153
12.1.13. ACONTECIMENTOS E PERCEPÇÃO DE RISCOS EM OUTROS PAÍSES 153
12.1.14. 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 154
12.1.15. A INSTABILIDADE ECONÔMICA RESULTANTE DO IMPACTO DA PANDEMIA MUNDIAL DO COVID-19 154
12.2. RISCOS RELACIONADOS À TRIBUTAÇÃO DOS CRI 155
12.3. RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO 155
12.3.1. NÃO EXISTE JURISPRUDÊNCIA FIRMADA ACERCA DA SECURITIZAÇÃO, O QUE PODE ACARRETAR PERDAS POR PARTE DOS INVESTIDORES 155
12.3.2. RISCO DE ESTRUTURA 155
12.3.3. OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CONSTITUEM OS PATRIMÔNIOS SEPARADOS, 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 155
12.3.4. NÃO REALIZAÇÃO OU REALIZAÇÃO INADEQUADA DOS PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO E ATRASO NO RECEBIMENTO DE RECURSOS DECORRENTES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 156
12.3.5. RISCO DE PAGAMENTO DAS DESPESAS PELA DEVEDORA 156
12.3.6. RISCO RELATIVO À POSSIBILIDADE DE FUNGIBILIDADE CASO OS RECURSOS DECORRENTES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEJAM DEPOSITADOS EM OUTRA CONTA QUE NÃO AS CONTAS CENTRALIZADORAS 156
12.4. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DOS CRI E DA OFERTA 156
12.4.1. BAIXA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO 156
12.4.2. A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DOS CRI PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI, E O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO 157

12.4.3. OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO 157
12.4.4. OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO 158
12.4.5. QUÓRUM DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL 158
12.4.6. 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 158
12.4.7. AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA 158
12.4.8. INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA 159
12.4.9. RISCO DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI COM ÁGIO OU DESÁGIO 159
12.4.10. RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS 159
12.4.11. ESCOPO DE AUDITORIA LEGAL RESTRITO 160
12.4.12. RISCO DE CONCENTRAÇÃO E EFEITOS ADVERSOS NA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI 160
12.4.13. RISCO RELACIONADO À INEXISTÊNCIA DE INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLEMENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO 160
12.4.14. AUSÊNCIA DE GARANTIA E RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA 160
12.4.15. O RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E A INADIMPLÊNCIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODEM AFETAR ADVERSAMENTE OS CRI 160
12.4.16. RISCO DE VENCIMENTO ANTECIPADO OU RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E, CONSEQUENTEMENTE, DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 161
12.4.17. RISCO DE ORIGINAÇÃO E FORMALIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 161
12.4.18. RISCOS DE FORMALIZAÇÃO DO LASTRO DA EMISSÃO 161
12.4.19. RISCO DE INDISPONIBILIDADE DA TAXA DI PARA OS CRI DI 161
12.4.20. RISCO DE INDISPONIBILIDADE DO IPCA PARA OS CRI IPCA 162
12.4.21. RISCOS RELATIVOS À RESPONSABILIZAÇÃO DA EMISSORA POR PREJUÍZOS AOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS 162
12.4.22. AUSÊNCIA DE COOBRIGAÇÃO DA EMISSORA 162
12.4.23. OS CRI SÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES 162
12.4.24. RISCO DE ADOÇÃO DA TAXA DI PARA CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI DI 163
12.4.25. O RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E SOCIEDADES INTEGRANTES DO CONGLOMERADO ECONÔMICO DOS COORDENADORES PODE GERAR UM CONFLITO DE INTERESSES 163
12.4.26. O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO DE OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA E DE SOCIEDADES DO GRUPO ECONÔMICO DA EMISSORA 163
12.4.27. EVENTUAL REBAIXAMENTO DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DO BRASIL PODERÁ ACARRETAR REDUÇÃO DE LIQUIDEZ DOS CRI PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO 163
12.4.28. RISCO DECORRENTE DE REBAIXAMENTO NA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI E/OU DA DEVEDORA 163
12.4.29. RISCO DA NÃO REALIZAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS PELA EMISSORA 164

12.4.30. A CAPACIDADE DA EMISSORA DE HONRAR SUAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DOS CRI DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DO PAGAMENTO PELA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 164
12.4.31. A CAPACIDADE DA DEVEDORA DE HONRAR SUAS OBRIGAÇÕES 164
12.4.32. RISCOS RELATIVOS AO PAGAMENTO CONDICIONADO E DESCONTINUIDADE 164
12.4.33. A REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA DA CVM ACERCA DOS CRI AINDA É RECENTE 164
12.4.34. NÃO SERÁ EMITIDA CARTA CONFORTO POR AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA, REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020 NO ÂMBITO DA OFERTA 165
12.4.35. RISCOS FINANCEIROS DOS CRIS 165
12.4.36. RISCO DECORRENTE DA GUARDA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 165
12.4.37. RISCOS DECORRENTES DE FALHAS DE PROCEDIMENTOS 165
12.4.38. RISCO DA FORMALIZAÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO LASTRO DOS CRI 166
12.4.39. RISCO DECORRENTE DOS CRITÉRIOS ADOTADOS PARA A CONCESSÃO DO CRÉDITO 166
12.4.40. RISCO DE LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS 166
12.4.41. RISCO DE NÃO CUMPRIMENTO DE CONDIÇÕES PRECEDENTES ANTERIORMENTE À CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA NA CVM E SEU CONSEQUENTE CANCELAMENTO . 166
12.4.42. RISCO DECORRENTE DO DESCASAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 166
12.4.43. RISCO DECORRENTE DA NÃO EMISSÃO DE CARTA CONFORTO POR AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA NO ÂMBITO DA OFERTA 167
12.4.44. A EMISSORA E/OU A DEVEDORA ESTÃO SUJEITAS À FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL 167
12.4.45. DEMAIS RISCOS 167
12.5. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA 167
12.5.1. CRESCIMENTO DA EMISSORA E SEU CAPITAL 167
12.5.2. OS INCENTIVOS FISCAIS PARA AQUISIÇÃO DE CRI 167
12.5.3. A IMPORTÂNCIA DE UMA EQUIPE QUALIFICADA 168
12.5.4. REGISTRO DA CVM 168
12.5.5. RISCO RELACIONADO AO CONTROLADOR, DIRETO OU INDIRETO, OU GRUPO DE CONTROLE DA EMISSORA 168
12.5.6. RISCO RELACIONADO A FORNECEDORES DA EMISSORA 168
12.5.7. INFLAÇÃO 168
12.5.8. POLÍTICA MONETÁRIA 169
12.5.9. AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL 169
12.5.10. REGULAMENTAÇÃO DO MERCADO DE CRI 169
12.5.11. DECISÕES JUDICIAIS SOBRE A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 PODEM COMPROMETER O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE AS SÉRIES DE CRI EMITIDAS 170
12.5.12. ATUAÇÃO NEGLIGENTE E INSUFICIÊNCIA DE PATRIMÔNIO DA EMISSORA 170
12.6. RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA 170
12.6.1. A DEVEDORA ESTÁ EXPOSTA A RISCOS ASSOCIADOS À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, CONSTRUÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS. 170
12.6.2. O CRESCIMENTO FUTURO DA DEVEDORA PODERÁ EXIGIR CAPITAL ADICIONAL, QUE PODERÁ NÃO ESTAR DISPONÍVEL OU, CASO DISPONÍVEL, PODERÁ NÃO TER CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS. 171

12.6.3. A PERDA DE MEMBROS DA ALTA ADMINISTRAÇÃO, OU A SUA INCAPACIDADE DE ATRAIR E MANTER PESSOAL ADICIONAL PARA INTEGRÁ-LA, PODE TER UM EFEITO ADVERSO RELEVANTE SOBRE A SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS OPERACIONAIS..... 171
12.6.4. CASO AS PARCERIAS DA DEVEDORA NÃO SEJAM BEM SUCEDIDAS OU CASO A DEVEDORA NÃO CONSIGA MANTER UM BOM RELACIONAMENTO COM OS SEUS SÓCIOS OU PARCEIROS, SEUS NEGÓCIOS E OPERAÇÕES PODEM SER AFETADOS NEGATIVAMENTE..... 171
12.6.5. O VALOR DE MERCADO DO BANCO DE TERRENOS DA DEVEDORA PODE CAIR, O QUE PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE SEU RESULTADO OPERACIONAL. 172
12.6.6. PARTICIPAÇÃO DA DEVEDORA EM SPES PODERÁ RESULTAR EM RISCOS ADICIONAIS. 172
12.6.7. O SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL É ALTAMENTE COMPETITIVO, SENDO QUE A DEVEDORA PODE PERDER SUA POSIÇÃO NO MERCADO EM CERTAS CIRCUNSTÂNCIAS. 172
12.6.8. O SETOR IMOBILIÁRIO PODERÁ ESTAR SUJEITO A CRISES DE LIQUIDEZ QUE REDUZAM AS DISPONIBILIDADES DE FINANCIAMENTO. 172
12.6.9. AS ATIVIDADES DA DEVEDORA ESTÃO SUJEITAS A EXTENSA REGULAMENTAÇÃO, O QUE PODE VIR A AUMENTAR O SEU CUSTO E LIMITAR SEU DESENVOLVIMENTO OU DE OUTRA FORMA AFETAR ADVERSAMENTE AS SUAS ATIVIDADES. 173
12.6.10. O AUMENTO DE ALÍQUOTAS DE TRIBUTOS EXISTENTES OU A CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS DURANTE O PRAZO EM QUE SEUS CONTRATOS DE VENDA ESTEJAM EM VIGOR PODERÃO PREJUDICAR DE MANEIRA RELEVANTE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E OS RESULTADOS OPERACIONAIS DA DEVEDORA. 173
12.6.11. MODIFICAÇÕES NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS NO BRASIL PODEM AFETAR ADVERSAMENTE OS RESULTADOS DA DEVEDORA. 173
12.6.12. ATUAÇÃO NOS SEGMENTOS ECONÔMICOS. 174

13. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 175

13.1. HISTÓRICO 175
13.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI 175
13.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO 175
13.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS 176
13.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 176
13.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 176
13.7. REGIME FIDUCIÁRIO 177
13.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 177
13.9. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS 177
13.10. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 178

14. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA 179

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA 180
NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO DA EMISSORA 181
DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS EM DESENVOLVIMENTO 181
FATORES MACROECONÔMICOS QUE EXERÇAM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA EMISSORA 181
EFEITOS DA AÇÃO GOVERNAMENTAL NOS NEGÓCIOS DA EMISSORA 181
CONTRATOS RELEVANTES CELEBRADOS PELA EMISSORA 181
ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA 181
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 181
DIRETORIA 181
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E PRINCIPAIS ACIONISTAS DA EMISSORA 181
DESCRIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA EMISSORA 182

OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS 182
PENDÊNCIAS JUDICIAIS E TRABALHISTAS 182
RELACIONAMENTO COM FORNECEDORES E CLIENTES 182
RELAÇÃO DE DEPENDÊNCIA DOS MERCADOS NACIONAIS E/OU ESTRANGEIROS 182
NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS 182
PATENTES, MARCAS E LICENÇAS 183
NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS E POLÍTICA DE RECURSOS HUMANOS 183
CONCORRENTES 183
AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA NOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS 183
CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA EMISSORA 183

15. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 185

15.1. HISTÓRICO DA DEVEDORA 185
5 (CINCO) PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA DEVEDORA 198
A DEVEDORA ESTÁ EXPOSTA A RISCOS ASSOCIADOS À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, CONSTRUÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS. 198
O CRESCIMENTO FUTURO DA DEVEDORA PODERÁ EXIGIR CAPITAL ADICIONAL, QUE PODERÁ NÃO ESTAR DISPONÍVEL OU, CASO DISPONÍVEL, PODERÁ NÃO TER CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS 199
A PERDA DE MEMBROS DA ALTA ADMINISTRAÇÃO, OU A SUA INCAPACIDADE DE ATRAIR E MANTER PESSOAL ADICIONAL PARA INTEGRÁ-LA, PODE TER UM EFEITO ADVERSO RELEVANTE SOBRE A SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS OPERACIONAIS. 199
CASO AS PARCERIAS DA DEVEDORA NÃO SEJAM BEM SUCEDIDAS OU CASO A DEVEDORA NÃO CONSIGA MANTER UM BOM RELACIONAMENTO COM OS SEUS SÓCIOS OU PARCEIROS, SEUS NEGÓCIOS E OPERAÇÕES PODEM SER AFETADOS NEGATIVAMENTE 199
O VALOR DE MERCADO DO BANCO DE TERRENOS DA DEVEDORA PODE CAIR, O QUE PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE SEU RESULTADO OPERACIONAL. 199

16. CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA 200

16.1. ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA 200

17. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA 205

17.1. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A XP INVESTIMENTOS 205
17.2. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO SAFRA 205
17.3. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA 205
17.4. RELACIONAMENTO ENTRE A XP INVESTIMENTOS E A DEVEDORA 205
17.5. RELACIONAMENTO ENTRE O BANCO SAFRA E A DEVEDORA 206
17.6. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO 206
17.7. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO 206
17.8. RELACIONAMENTO ENTRE A XP INVESTIMENTOS E O AGENTE FIDUCIÁRIO 207
17.9. RELACIONAMENTO ENTRE O BANCO SAFRA E O AGENTE FIDUCIÁRIO 207
17.10. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 207
17.11. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 207
17.12. RELACIONAMENTO ENTRE A XP INVESTIMENTOS E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 207
17.13. RELACIONAMENTO ENTRE O BANCO SAFRA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 207
17.14. RELACIONAMENTO ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 208
17.15. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE ESCRITURADOR / BANCO LIQUIDANTE 208
17.16. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE ESCRITURADOR / BANCO LIQUIDANTE 208

17.17. RELACIONAMENTO ENTRE A XP INVESTIMENTOS E O AGENTE ESCRITURADOR / BANCO LIQUIDANTE 208
17.18. RELACIONAMENTO ENTRE O BANCO SAFRA E O AGENTE ESCRITURADOR / BANCO LIQUIDANTE 208
17.19. RELACIONAMENTO ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O AGENTE ESCRITURADOR / BANCO LIQUIDANTE 209
17.20. RELACIONAMENTO ENTRE A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E O AGENTE ESCRITURADOR / BANCO LIQUIDANTE 209
17.21. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E AS AGÊNCIAS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 209
17.22. RELACIONAMENTO ENTRE A XP INVESTIMENTOS E AS AGÊNCIAS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 209
17.23. RELACIONAMENTO ENTRE O BANCO SAFRA E AS AGÊNCIAS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 209
17.24. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E AS AGÊNCIAS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 209
17.25. RELACIONAMENTO ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E AS AGÊNCIAS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 209
17.26. RELACIONAMENTO ENTRE A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AS AGÊNCIAS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 210
17.27. RELACIONAMENTO ENTRE O AGENTE ESCRITURADOR / BANCO LIQUIDANTE E AS AGÊNCIAS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 210

ANEXOS 211

ANEXO I - Estatuto social da Emissora 213

ANEXO II - Ata da RCA da Emissora 229

ANEXO III - Ata da RCA da Devedora 235

ANEXO IV - Escritura de Emissão de Debêntures e aditamento 255

ANEXO V - Escritura de Emissão de CCI e aditamento 359

ANEXO VI - Termo de Securitização e aditamento 425

ANEXO VII - Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60 693

ANEXO VIII - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 703

ANEXO IX - Declaração do Agente Fiduciário 713

ANEXO X - Relatórios Definitivos de Classificação de Risco 717

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

1.1. Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência

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 nº 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm/pt-br: neste website, abaixo da opção "Principais Consultas", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em Opea Securitizadora S.A., depois selecionar no campo (a) Categoria, "Formulário de Referência"; e (b) período de entrega, "de 31/12/2021 até a data da realização da consulta" e, por fim acessar o arquivo "Ativo" com data mais recente.

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, que se encontra disponível para consulta no seguinte website www.gov.br/cvm/pt-br: neste website, abaixo da opção "Principais Consultas", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em Opea Securitizadora S.A., depois selecionar no campo (a) Categoria, "FCA - Formulário Cadastral"; e (b) período de entrega, "de 31/12/2021 até a data da realização da consulta" e, por fim acessar o arquivo "Ativo" com data mais recente.

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 31 de março de 2021 e para exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 podem ser encontradas no seguinte website www.gov.br/cvm/pt-br: neste website, abaixo da opção "Principais Consultas", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM, buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em Opea Securitizadora S.A., depois selecionar no campo (a) Categoria "DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas" ou "ITR"; e (b) período de entrega, "de 31/12/2021 até a data da realização da consulta" e, por fim acessar o arquivo "Ativo" com data mais recente.

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e para os períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março 2022, em atendimento aos itens 5.3 e 6.2 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 podem ser encontradas com data mais recente no seguinte *website*:

www.sistemas.cvm.gov.br: neste website, clicar na opção a esquerda em "*Companhias*" "*Demonstrações Financeiras, cadastro, documentos, fato relevante, formulário de referência",* clicar em "*Consulta de Documentos de Companhia*", buscar por "*Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", no filtro de pesquisa na opção "Categoria" selecionar "*DFP*" ou "*ITR*".

2. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos indicados abaixo com iniciais maiúsculas terão o significado a eles atribuídos nesta Seção "Definições", salvo se de outra forma determinado neste Prospecto Definitivo ou se o contexto assim o exigir. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Definitivo que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Agências de Classificação de Risco"	É a Moody's e a S&P, quando referidas em conjunto, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venham substitui-las, responsáveis pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI.
"Agente Escriturador"	É o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3. O Agente Escriturador fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.
"Agente Fiduciário"	É a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 13 e ao longo do Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, sala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br. **Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VI do Termo de Securitização e na Seção "Agente Fiduciário" na página 93 deste Prospecto Definitivo.**
"Amortização Extraordinária dos CRI"	É a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a ser realizada nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"	É a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, a exclusivo critério da Devedora, desde que observado que a Amortização Extraordinária Facultativa poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão das Debêntures, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção, devendo ser realizada nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.

"ANBIMA"	É a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, 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 sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	É o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, e da B3, na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral de Titulares de CRI"	É a assembleia geral dos Titulares de CRI DI, dos Titulares de CRI IPCA I e/ou dos Titulares de CRI IPCA II, realizadas de forma individual por série ou em conjunto, conforme o caso, na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização e da seção "Características dos CRI e da Oferta – Assembleia Geral de Titulares de CRI", na página 73 deste Prospecto Definitivo.
"Atos Societários de Aprovação da Oferta"	São a Reunião do Conselho de Administração da Devedora e a Reunião do Conselho de Administração da Emissora, quando mencionadas em conjunto.
"Atualização Monetária dos CRI IPCA"	É a Atualização Monetária dos CRI IPCA I e a Atualização Monetária dos CRI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Atualização Monetária dos CRI IPCA I"	O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA I será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso.
"Atualização Monetária dos CRI IPCA II"	O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA II será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso.
"Auditores Independentes da Devedora"	Com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2020, o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora foi a KPMG. Com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e com relação aos períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2022, o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras e revisar as informações financeiras da Devedora, respectivamente, foi a Deloitte.

"Auditor Independente da Emissora"	Com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021 e com relação aos períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2022 e 31 de março de 2021, o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras e revisar as informações financeiras da Emissora, respectivamente, foi a KPMG.
"Auditor Independente dos Patrimônios Separados"	É a KPMG, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 9 do Termo de Securitização.
"Autoridade"	É qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.
"Aviso ao Mercado"	É o aviso ao mercado da Oferta divulgado em 04 de maio de 2022 na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 e dos Coordenadores, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	É a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN"	É o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	É o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com endereço na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI. O Banco Liquidante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	É o boletim de subscrição das Debêntures, assinado pela Emissora, por meio do qual adquiriu a titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 2.4 do Termo de Securitização.
"CCI DI"	É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários DI advindos das Debêntures DI.
"CCI IPCA I"	É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos

	Imobiliários IPCA I advindos das Debêntures IPCA I.
"CCI IPCA II"	É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II advindos das Debêntures IPCA II.
"CCI"	É a CCI DI, a CCI IPCA I e a CCI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"CETIP 21"	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	É o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	É o "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*", em vigor nesta data.
"Código Civil Brasileiro"	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo de Desistência da Oferta"	É o comunicado ao mercado divulgado em 18 de maio de 2022, acerca de alterações realizadas no Prospecto única e exclusivamente para **(i)** realizar os ajustes necessários nas seções "Informações Relativas à Devedora" e "Capitalização da Devedora", nas páginas 185 e 200 deste Prospecto Definitivo, respectivamente, para refletir o resultado da divulgação, em 14 de maio de 2022, pela Devedora, de suas informações financeiras referentes ao período findo em 31 de março de 2022, as quais se encontram incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo no website indicado na seção "Introdução", item "Documentos e informações incorporados a este prospecto por referência" na página 1 do Prospecto Definitivo, tendo sido realizados os ajustes correlatos ao Prospecto; **(ii)** alterar as seções "Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência" e "Informações Relativas à Emissora", nas páginas 1 e 179 do Prospecto Definitivo, respectivamente, de forma a refletir o resultado da divulgação pela Emissora das informações financeiras trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2022, as quais se encontram incorporadas por referência ao Prospecto no website indicado na seção "Introdução", item "Documentos e informações incorporados a este prospecto por referência" na página 1 do Prospecto Definitivo, tendo sido realizados os ajustes correlatos ao Prospecto; e **(iii)** informar o mercado e os Investidores a respeito da obtenção de classificação preliminar de risco adicional da Oferta pela S&P, de modo que foram realizados os devidos ajustes neste Prospecto Definitivo para refletir a nova classificação de risco obtida. Nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, será aberto o Período de Desistência para os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta, em razão das alterações mencionadas no item "i" acima.
"Comunicação de Amortização Facultativa"	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (iii) o

	percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.
"Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (b) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (c) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora; (e) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) de Debêntures da respectiva série; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora.
"Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	É a comunicação feita pela Devedora e endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo: (i) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) a data para o resgate das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.
"Condições Precedentes"	São as condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro) constantes na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, que devem ser atendidas, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma individual ou conjunta, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, para a distribuição dos CRI.
"Conta Centralizadora CRI DI"	É a conta corrente nº 15142-2, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI DI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários DI decorrentes das Debêntures DI.
"Conta Centralizadora CRI IPCA I"	É a conta corrente nº 15363-4, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários IPCA I decorrentes das Debêntures IPCA I.
"Conta Centralizadora CRI IPCA II"	É a conta corrente nº 15133-1, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários IPCA II decorrentes das Debêntures IPCA II.
"Contas Centralizadoras"	É a Conta Centralizadora CRI DI, a Conta Centralizadora CRI IPCA I e a Conta Centralizadora CRI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Contrato de Distribuição"	É o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis*

	Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", celebrado em 03 de maio de 2022, entre a Emissora, os Coordenadores, a J. Safra Assessoria e a Devedora.
"Contrato de Formador de Mercado"	É a "*Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado*", celebrado em 02 de maio de 2022, entre a Devedora e o Formador de Mercado.
"Coordenadores"	É a XP Investimentos e o Banco Safra, quando referidos em conjunto.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	É a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Coordenador" ou "Banco Safra"	É o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28.
"Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI"	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI; (ii) a Conta Centralizadora CRI DI e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora CRI DI, incluindo o Fundo de Despesas CRI DI; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI DI.
"Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I"	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários IPCA I representados pela CCI IPCA I; (ii) a Conta Centralizadora CRI IPCA I e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora CRI IPCA I, incluindo o Fundo de Despesas CRI IPCA I; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI IPCA I.
"Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II"	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários IPCA II representados pela CCI IPCA II; (ii) a Conta Centralizadora CRI IPCA II e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora CRI IPCA II, incluindo o Fundo de Despesas CRI IPCA II; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI IPCA II.
"Créditos Imobiliários"	São os Créditos Imobiliários DI, os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II, quando referidos em conjunto.
"Créditos Imobiliários DI"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures DI, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração das Debêntures DI, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
"Créditos Imobiliários IPCA I"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA I, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor

	Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA I, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
"Créditos Imobiliários IPCA II"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA II, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA II, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA II, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
"CRI"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Emissora, consubstanciados pelos CRI DI, CRI IPCA I e CRI IPCA II, respectivamente, lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados integralmente pelas CCI.
"CRI Adicionais"	São os CRI emitidos em adição aos CRI originalmente ofertados. A quantidade de CRI originalmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 80.000 (oitenta mil) CRI adicionais, em razão do exercício total da opção de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
"CRI em Circulação"	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora, ou que a Emissora ou que a Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas no Termo de Securitização.
"CRI DI"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 489ª série da 1ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários DI oriundos das Debêntures DI.
"CRI IPCA"	São os CRI IPCA I e CRI IPCA II, quando referidos em conjunto.
"CRI IPCA I"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 490ª série da 1ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA I oriundos das Debêntures IPCA I.
"CRI IPCA II"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 491ª série da 1ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA II oriundos das Debêntures IPCA II.
"CSLL"	É Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	É a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização.

"Data de Emissão" ou "Data de Emissão dos CRI"	É a data de emissão dos CRI, a saber, 25 de abril de 2022.
"Data de Emissão das CCI"	É a data de emissão das CCI, a saber, 25 de abril de 2022.
"Data de Emissão das Debêntures"	É a data de emissão das Debêntures, a saber, 25 de abril de 2022.
"Data de Integralização das Debêntures"	É qualquer data em que ocorrer a integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional.
"Data de Integralização dos CRI" ou "Data de Integralização"	É qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.
"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI DI, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI DI, nas datas especificadas no Anexo VIII ao Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, nas datas especificadas no Anexo VIII ao Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, nas datas especificadas no Anexo VIII ao Termo de Securitização.
"Data de Vencimento das Debêntures DI"	É a data de vencimento das Debêntures DI, a saber, 11 de junho de 2027.
"Data de Vencimento das Debêntures IPCA I"	É a data de vencimento das Debêntures IPCA I, a saber, 11 de junho de 2027.
"Data de Vencimento das Debêntures IPCA II"	É a data de vencimento das Debêntures IPCA II, a saber, 13 de junho de 2029.
"Data de Vencimento"	É a data de vencimento dos CRI DI, a Data de Vencimento dos CRI IPCA I e a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Data de Vencimento dos CRI DI"	É a data de vencimento dos CRI DI, a saber, 15 de junho de 2027.
"Data de Vencimento dos	É a data de vencimento dos CRI IPCA I, a saber, 15 de junho de 2027.

CRI IPCA I”	
“Data de Vencimento dos CRI IPCA II”	É a data de vencimento dos CRI IPCA II, a saber, 15 de junho de 2029.
“Debêntures DI”	São as 121.300 (cento e vinte uma mil e trezentas) debêntures da 1ª (primeira) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o valor total de R$ 121.300.000,00 (cento e vinte um milhões e trezentos mil reais).
“Debêntures IPCA I”	São as 259.200 (duzentas e cinquenta e nove mil e duzentas) debêntures da 2ª (segunda) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o valor total de R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais).
“Debêntures IPCA II”	São as 99.500 (noventa e nove mil e quinhentas) debêntures da 3ª (terceira) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o valor total de R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais).
“Debêntures IPCA”	São as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, quando referidas em conjunto.
“Debêntures”	São as Debêntures DI, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, quando referidas em conjunto. As Debêntures foram emitidas em 3 (três) séries.
“Deliberação CVM nº 818”	É a Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
“Deloitte”	É a **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, sociedade brasileira e firma-membro da rede mundial Deloitte Touche Tohmatsu, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240, 4º ao 12º andar, Vila Cordeiro, CEP 04711-130, inscrita no CNPJ sob o nº 49.928.567/0001-11.
“Devedora”	É a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18.
“Dia Útil”	É qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais.
“Direcionamento da Oferta”	Os CRI serão direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: (i) 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), ou qualquer outro

	percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Não Institucionais; e (ii) 80% (oitenta por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Institucionais, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional. Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais, será observado o Direcionamento da Oferta previsto no Contrato de Distribuição, considerando que os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, poderão alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada para os Investidores Não Institucionais, conforme Procedimento de Bookbuilding dos CRI, a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender total ou parcialmente os Pedidos de Reserva e ordens de investimento, inclusive por meio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional. Para fins do cálculo da quantidade de CRI alocada à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, deverão ser levados em consideração, os CRI Adicionais decorrentes do exercício total da Opção de Lote Adicional.
"Documentos da Operação"	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Prospecto Preliminar; (v) o Prospecto Definitivo; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) o Pedido de Reserva; (ix) o Aviso ao Mercado; (x) o Anúncio de Início; (xi) o Anúncio de Encerramento; e (xii) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"Emissão"	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 489ª, a 490ª e a 491ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela ata da RCA da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	É a **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 12 e ao longo do Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.
"Empreendimentos Imobiliários"	São os empreendimentos imobiliários, de titularidade da Devedora ou de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora, nos quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures foram destinados e serão reembolsados, conforme descritos no item 4.6 do Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Encargos Moratórios"	Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária dos CRI IPCA, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das

	despesas incorridas para cobrança.
"Escritura de Emissão das Debêntures"	É o "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 03 de maio de 2022, conforme aditada pelo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 06 de junho de 2022, a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.
"Escritura de Emissão de CCI"	É o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre a Emissora, a Devedora e a Instituição Custodiante em 03 de maio de 2022,conforme aditada pelo "*Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre a Emissora, Devedora e Instituição Custodiante, em 06 de junho de 2022, a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.
"Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados"	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	É qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 6.1.5.1 e 6.1.7.1 do Termo de Securitização, os quais poderão ensejar vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.5.1 do Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.7.1 do Termo de Securitização.
"Formador de Mercado"	É a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, contratada no âmbito da Oferta, de comum acordo entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, para fins de inclusão de ordens de compra e de venda dos CRI nos mercados em que estes sejam negociados**,** na qualidade de formador de mercado.
"Formulário de Referência da Devedora"	É o formulário de referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponível para acesso no *website* da CVM.
"Formulário de Referência da Emissora"	É o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponível para acesso no *website* da CVM.
"Fundos de Despesas"	É o Fundo de Despesas DI, o Fundo de Despesas IPCA I e o Fundo de Despesas IPCA II, quando referidos em conjunto, a serem constituídos para pagamento das Despesas, e mantidos, pela Emissora, nas respectivas Contas Centralizadoras durante toda a vigência dos CRI.

"Fundo de Despesas DI"	É o fundo de despesas dos CRI DI, atrelado ao Patrimônio Separado dos CRI DI que será constituído para pagamento das Despesas, presentes e futuras, referentes aos CRI DI, e mantido, pela Emissora, na Conta Centralizadora CRI DI durante toda a vigência dos CRI DI.
"Fundo de Despesas IPCA I"	É o fundo de despesas dos CRI IPCA I, atrelado ao Patrimônio Separado dos CRI IPCA I que será constituído para pagamento das Despesas, presentes e futuras, referentes aos CRI IPCA I, e mantido, pela Emissora, na Conta Centralizadora CRI IPCA I durante toda a vigência dos CRI IPCA I.
"Fundo de Despesas IPCA II"	É o fundo de despesas dos CRI IPCA II, atrelado ao Patrimônio Separado dos CRI IPCA II que será constituído para pagamento das Despesas, presentes e futuras, referentes aos CRI IPCA II, e mantido, pela Emissora, na Conta Centralizadora CRI IPCA II durante toda a vigência dos CRI IPCA II.
"Garantia Firme"	É a garantia firme de colocação, pelos Coordenadores, correspondente ao Montante da Garantia Firme, nos termos do Contrato de Distribuição.
"Governo Federal"	É o Governo da República Federativa do Brasil.
"Instituição Custodiante"	É a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante, na qual será registrado o Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 2.7 do Termo de Securitização. A Instituição Custodiante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.
"Instituições Participantes da Oferta"	São os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
"Instrução CVM 384"	É a Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM 400"	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM 442"	É a Instrução CVM nº 442, de 8 de dezembro de 2006, conforme em vigor.
"Instrução CVM 414"	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, a qual foi revogada em 02 de maio de 2022, quando da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60.
"Investidores"	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários.
"Investidores Institucionais"	Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na

	CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM nº 30.
"Investidores Não Institucionais"	Investidores, pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
"IOF/Títulos"	É o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
"IRPJ"	É o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	É o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"JUCESP"	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"J. Safra Assessoria"	É o **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29.
"KPMG"	É a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative, uma entidade suíça, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
"Leis Anticorrupção"	É qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977,* do *UK Bribery Act de 2010* e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável.
"Lei das Sociedades por Ações"	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 4.591"	É a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.
"Lei nº 6.385"	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514"	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 11.033"	É a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

"MDA"	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória nº 2.158-35/01"	É a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Medida Provisória nº 1.103/21"	Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor.
"Montante da Garantia Firme"	É o montante correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) objeto da garantia firme que será prestada pelos Coordenadores, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Distribuição.
"Moody's"	É a **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substitui-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Moody's fará jus à remuneração prevista na Cláusula 7.13.3 do Termo de Securitização.
"Obrigações Legais"	É qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.
"Oferta"	É a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 ou da Resolução CVM nº 60, a qual: (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	É a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série dos CRI, de forma individual a cada série, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização.
"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"	É a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão das Debêntures.
"Opção de Lote Adicional"	É a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 80.000 (oitenta mil) CRI Adicionais, nos termos e conforme os limites estabelecidos no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a qual será distribuída pelos Coordenadores sob o regime de melhores

	esforços. A Opção de Lote Adicional foi exercida totalmente conforme demanda verificada com a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, uma vez que, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e independentemente de excesso de demanda por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, havia intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, formalizados aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI. A distribuição pública dos CRI Adicionais será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação, e aplicar-se-ão aos CRI Adicionais emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que os CRI Adicionais integram o conceito de "CRI", nos termos deste Prospecto e do Termo de Securitização. Observado o Direcionamento da Oferta, os CRI podem ser alocados aos Investidores Institucionais e/ou aos Investidores Não Institucionais, conforme demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de *Bookbuilding* de CRI.
"Participantes Especiais"	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
"Patrimônio Separado dos CRI DI"	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI DI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI DI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI DI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
"Patrimônio Separado dos CRI IPCA I"	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI IPCA I, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI IPCA I, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI IPCA I aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
"Patrimônio Separado dos CRI IPCA II"	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI IPCA II, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI IPCA II, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI IPCA II aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
"Patrimônios Separados"	É o Patrimônio Separado dos CRI DI, o Patrimônio Separado dos CRI IPCA I e o Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, quando referidos em conjunto.
"Pedido de Reserva"	É o pedido de reserva firmado pelos Investidores Não Institucionais, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), interessados em investir nos CRI, referente à sua intenção de subscrição dos CRI, que foi realizado junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as

	limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27. Neste sentido, foi admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para início do período de reserva, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.
"Período de Ausência da Taxa DI"	É o período da ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação.
"Período de Ausência do IPCA"	É o período da ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação.
"Período de Capitalização dos CRI DI"	Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI DI, é o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.
"Período de Capitalização dos CRI IPCA"	Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI IPCA, é o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.
"Período de Desistência"	É o período indicado no cronograma estimado constante no presente Prospecto e no Aviso ao Mercado, compreendido entre os dias 19 de maio de 2022, inclusive, e 25 de maio de 2022, inclusive, no qual os Investidores poderiam desistir da subscrição dos CRI, em decorrência da divulgação das informações trimestrais da Devedora referentes ao período findo 31 de março de 2022, conforme previsto no Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo de Desistência da Oferta, divulgado ao público em 18 de maio de 2022, presumindo-se a intenção de manutenção da subscrição dos CRI em caso de silêncio. 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, da Devedora e dos Coordenadores. 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.
"Período de Reserva"	É o período indicado no cronograma estimado constante no presente Prospecto e no Aviso ao Mercado, compreendido entre os dias 11 de maio de 2022, inclusive, e 02 de junho de 2022, inclusive.
"Pessoas Vinculadas"	São os Investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: **(i)** controladores, administradores,

	funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; **(ii)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; **(iii)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(iv)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Emissora ou pela Devedora, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vi)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; **(vii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"Prazo de Distribuição"	É o prazo para a conclusão da Oferta, que será de até 6 (seis) meses contados da disponibilização do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Preço de Integralização"	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente, (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, no caso dos CRI DI, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização.
"Prêmio de Amortização Extraordinária Debêntures DI" ou "Prêmio de Amortização Extraordinária"	É o prêmio de amortização extraordinária a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, previsto no item "*Amortização Extraordinária dos CRI*" da seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto.
"Prêmio de Resgate Debêntures DI" ou "Prêmio de Resgate"	É o prêmio de resgate a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência da Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, previsto no item "*Resgate Antecipado dos CRI*" da seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto.
"Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não fossem considerados Investidores Institucionais não foram considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de

	investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas teto; e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI foram os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI, a qual constou do Termo de Securitização, deste Prospecto Definitivo e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores puderam indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas estabelecidas para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries; e (iii) observado o disposto abaixo, foram consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que foram as taxas finais fixadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI foi divulgado em 03 de junho de 2022 nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado. **Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, veja a seção "*Características dos CRI e da Oferta* – Procedimento de *Bookbuilding dos CRI*" na página 85 deste Prospecto Definitivo.**
"Prospecto Definitivo"	É o presente "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM.
"Prospecto Preliminar"	É o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*".
"Prospectos"	É o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
"RCA da Devedora"	É a reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 19 de abril de 2022, devidamente registrada na JUCESP em 02 de maio de 2022, sob o nº 218.784/22-3, e publicada no jornal "Folha de São Paulo" em 10 de maio de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar 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).
"RCA da Emissora"	É a reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 15 de março de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em 23 de março de 2022 sob o nº 156.073/22-5 e publicada no jornal "Valor Econômico" em 20 de abril de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal de publicação na internet, que deverá providenciar 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).
"Regime Fiduciário dos CRI DI"	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 ou dos artigos 24 e 25 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI DI, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI DI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.
"Regime Fiduciário dos CRI IPCA I"	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 ou dos artigos 24 e 25 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI IPCA I, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.
"Regime Fiduciário dos CRI IPCA II"	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 ou dos artigos 24 e 25 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI IPCA II, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.
"Regime Fiduciário"	É o Regime Fiduciário dos CRI DI, o Regime Fiduciário dos CRI IPCA I e o Regime Fiduciário dos CRI IPCA II, quando referidos em conjunto.
"Regras de Formador de Mercado"	São, em conjunto: (i) a Instrução CVM 384; (ii) o Manual de Normas para Formadores de Mercado no ambiente B3 (segmento CETIP UTVM), de 1º de julho de 2008, conforme alterada e atualmente em vigor; (iii) o Comunicado CETIP nº 111, de 06 de novembro de 2006, conforme alterado pelo Comunicado CETIP nº 085, de 30 de julho de 2007; e (iv) o Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados da B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.
"Remuneração dos CRI DI"	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI DI, equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com fórmula descrita neste Prospecto Definitivo. **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Características dos CRI e da Oferta – Remuneração" na página 59 deste Prospecto Definitivo.**
"Remuneração dos CRI IPCA I"	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI IPCA I, equivalente a juros remuneratórios a incidir sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, correspondente à 5,9068% (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos

	durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI IPCA, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com fórmula descrita neste Prospecto Definitivo. **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Características dos CRI e da Oferta – Remuneração" na página 59 deste Prospecto Definitivo.**
"Remuneração dos CRI IPCA II"	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI IPCA II, equivalente a juros remuneratórios a incidir sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, correspondente à 6,1280% (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI IPCA, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com fórmula descrita neste Prospecto Definitivo. **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Características dos CRI e da Oferta – Remuneração" na página 59 deste Prospecto Definitivo.**
"Remuneração"	É a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Remuneração das Debêntures DI"	É a remuneração que será paga aos titulares das Debêntures DI, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 4.8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Remuneração das Debêntures IPCA I"	É a remuneração que será paga aos titulares das Debêntures IPCA I, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 4.8.2, item "i" da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Remuneração das Debêntures IPCA II"	É a remuneração que será paga aos titulares das Debêntures IPCA II, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 4.8.2, item "ii" da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Remuneração das Debêntures"	É a Remuneração das Debêntures DI, a Remuneração das Debêntures IPCA I e a Remuneração das Debêntures IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Resgate Antecipado dos CRI"	É o resgate antecipado compulsório (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, observando o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão das Debêntures, inclusive, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir do envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, observando o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão das Debêntures, inclusive, nos termos previstos da

	Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resolução CMN nº 4.373"	É a resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 17"	É a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 23"	É a Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 27"	É a Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 30"	É a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 35"	É a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 44"	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 60"	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, a qual entrou em vigor em 02 de maio de 2022, e revogou a Instrução CVM 414. **OS CRI FORAM EMITIDOS EM 25 DE ABRIL DE 2022 E SERÃO LIQUIDADOS APÓS A ENTRADA EM VIGOR DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, EM 02 DE MAIO DE 2022, DE MODO QUE A INSTRUÇÃO CVM 414 ESTEVE EM VIGOR NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, E A RESOLUÇÃO CVM Nº 60 ESTÁ EM VIGOR E ESTARÁ EM VIGOR QUANDO E APÓS A DATA DE LIQUIDAÇÃO DOS CRI.**
"Resolução CVM nº 80"	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, a qual entrou em vigor em 2 de maio de 2022, e revogou a Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009.
"S&P"	É a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA**., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 02.295.585/0001-40, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substitui-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI.
"SPEs"	São as sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela Devedora.
"Taxa DI" ou "Taxa DI-Over"	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "*over* extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).
"Taxa Substitutiva CRI DI"	É o novo parâmetro a ser aplicado à Remuneração dos CRI DI, na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou

	divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, sendo certo que a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI DI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI DI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.
"Taxa Substitutiva CRI IPCA"	É o novo parâmetro a ser aplicado à Atualização Monetária dos CRI IPCA, na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, sendo certo que o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, os Titulares de CRI IPCA definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.
"Termo(s) de Adesão"	Significam os "*Termos de Adesão ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais.
"Termo de Securitização"	É o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 03 de maio de 2022, conforme aditado pelo "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 06 de junho de 2022, a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.
"Titulares do CRI"	São os titulares de CRI, sem distinção entre as séries.
"Titulares de CRI DI"	São os Titulares de CRI DI.
"Titulares de CRI IPCA I"	São os Titulares de CRI IPCA I.
"Titulares de CRI IPCA II"	São os Titulares de CRI IPCA II.
"Titulares de CRI IPCA"	São os titulares dos CRI IPCA I ou CRI IPCA II, conforme o caso.
"Valor Nominal Unitário"	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Nominal Unitário Atualizado"	É o valor nominal unitário de cada CRI IPCA I ou CRI IPCA II atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização.

"Valor Nominal Unitário das Debêntures"	É o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures"	É o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Valor Total da Oferta"	É o valor correspondente a R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada foi aumentada em 20% (vinte por cento) mediante o exercício total da Opção de Lote Adicional, isto é, em 80.000 (oitenta mil) CRI Adicionais, passando a Oferta a ser de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sendo que serão alocados: (i) R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais) pra os CRI DI; (ii) R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais) para os CRI IPCA I; e (iii) R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais) para os CRI IPCA II.
"Vencimento Antecipado das Debêntures"	É a declaração de vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.

Estimativas e declarações referentes à Emissora e à Devedora acerca do futuro 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, condição financeira da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais ou projeções. Embora a Emissora e a Devedora acreditem que as estimativas e declarações acerca do futuro encontram-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações de que atualmente estão à disposição da Emissora e da Devedora.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a: (i) conjuntura econômica; (ii) concorrência; (iii) dificuldades técnicas nas atividades da Emissora e da Devedora; (iv) alterações nos negócios da Emissora e da Devedora; (v) alterações nos preços e outras condições do mercado imobiliário; (vi) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior; (vii) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, legislação, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil; (viii) alterações nas condições gerais da economia local, regional, nacional e internacional, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor; (ix) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras; (x) desastres naturais e de outra natureza; e (xi) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, bem como nas Seções "Fatores de Risco" e "Riscos de Mercado" do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera", "potencial" 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. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão 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.

4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e, em especial, a Seção "*Fatores de Risco*" e a Seção "*Riscos de Mercado*" deste Prospecto, e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRI, recomendamos a leitura das Seções "*Características dos CRI e da Oferta*" e "*Características dos Créditos Imobiliários*" deste Prospecto.

Securitizadora ou Emissora	Opea Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	XP Investimentos, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Safra S.A.
Participantes Especiais	As instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, que poderão ser convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, nos termos dos respectivos Termos de Adesão por estas a serem celebrados com o Coordenador Líder.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores e os Participantes Especiais (se houver), quando referidos em conjunto.
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, sala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br. **Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VI do Termo de Securitização e na Seção "Agente Fiduciário" na página 93 deste Prospecto Definitivo.**
Instituição Custodiante	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Agente Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Créditos Imobiliários	A totalidade dos valores previstos na Escritura de Emissão das Debêntures que deverão ser pagos pela Devedora, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, a Remuneração das Debêntures das respectivas séries, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, sendo (i) os Créditos Imobiliários DI, representados pela CCI DI, vinculados aos CRI DI; (ii) os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, vinculados aos CRI IPCA I; e (iii) os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II, vinculados aos CRI IPCA II.

CCI	As cédulas de créditos imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária, emitidas por meio da Escritura de Emissão da CCI, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures, de acordo com a Lei nº 10.931, sendo que (i) a CCI DI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Debêntures DI; (ii) a CCI IPCA I foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA I, decorrentes das Debêntures IPCA I; e (iii) a CCI IPCA II foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA II, decorrentes das Debêntures IPCA II.
Número e Série de Emissão	A presente Emissão corresponde à 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora. A Emissão será realizada em 3 (três) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 489ª série são doravante denominados "CRI DI", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 490ª série são doravante denominados "CRI IPCA I", e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 491ª série são doravante denominados "CRI IPCA II". Não há subordinação entre as séries.
Código ISIN dos CRI DI	BRRBRACRIBU6.
Código ISIN dos CRI IPCA I	BRRBRACRIBV4.
Código ISIN dos CRI IPCA II	BRRBRACRIBW2.
Valor Total da Oferta	O valor total da Oferta é de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor inicial da Oferta foi aumentado em R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional, totalizando o montante de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sendo que serão alocados: (i) R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais) pra os CRI DI; (II) R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais) para os CRI IPCA I; e (iii) R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais) para os CRI IPCA II.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, sendo que a quantidade inicial de CRI emitida no âmbito da Emissão foi aumentada em 80.000 (oitenta mil) CRI Adicionais, em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, sendo: (i) 121.300 (cento e vinte e um mil e trezentos) CRI para os CRI DI; (II) 259.200 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos) CRI para os CRI IPCA I; e (iii) 99.500 (noventa e nove mil e quinhentos) CRI para os CRI IPCA II.
Distribuição Parcial	Não será admitida distribuição parcial dos CRI.
Valor Nominal Unitário dos CRI	Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Data de Emissão dos CRI	25 de abril de 2022.

Regimes Fiduciários	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, a Emissora institui regimes fiduciários sobre as Debêntures, as CCI e os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição dos Patrimônios Separados, conforme segue: **CRI DI:** Será instituído o Regime Fiduciário dos CRI DI pela Emissora sobre as Debêntures DI, a CCI DI e os Créditos Imobiliários DI, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, ou dos artigos 24 e 25 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI DI, nos termos da Cláusula Oitava do Termo de Securitização. **CRI IPCA I:** Será instituído o Regime Fiduciário dos CRI IPCA I pela Emissora sobre as Debêntures IPCA I, a CCI IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA I, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, ou dos artigos 24 e 25 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, nos termos da Cláusula Oitava do Termo de Securitização. **CRI IPCA II:** Será instituído o Regime Fiduciário dos CRI IPCA II pela Emissora sobre as Debêntures IPCA II, a CCI IPCA II e os Créditos Imobiliários IPCA II, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, ou dos artigos 24 e 25 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, nos termos da Cláusula Oitava do Termo de Securitização.
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 Agente Escriturador aos Titulares de CRI, com base nas informações prestadas pela B3.
Prazo e Data de Vencimento CRI DI	Os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.877 (um mil, oitocentos e setenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.
Prazo e Data de Vencimento CRI IPCA I	Os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 1.877 (um mil, oitocentos e setenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.
Prazo e Data de Vencimento CRI IPCA II	Os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 2.608 (dois mil, seiscentos e oito) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.
***Duration* dos CRI DI**	Aproximadamente, 4,90 anos (calculada em 25 de abril de 2022).
***Duration* dos CRI IPCA I**	Aproximadamente, 4,43 anos (calculada em 25 de abril de 2022).
***Duration* dos CRI IPCA II**	Aproximadamente, 5,49 anos (calculada em 25 de abril de 2022).

Atualização Monetária dos CRI DI	O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.
Atualização Monetária dos CRI IPCA	O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, pela variação positiva do IPCA, desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário, sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, dos CRI IPCA. A Atualização Monetária dos CRI IPCA será calculada de acordo com a fórmula descrita na Seção "*Características dos CRI e da Oferta*", no item "*Resgate Antecipado dos CRI*" na página 64 deste Prospecto.
Remuneração dos CRI DI	É a remuneração que os Titulares de CRI DI farão jus, correspondentes a juros remuneratórios equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Seção "*Características dos CRI e da Oferta*", no item "*Remuneração*" na página 59 deste Prospecto.
Remuneração CRI IPCA I	É a remuneração que os Titulares de CRI IPCA I farão jus, correspondente a juros remuneratórios que incidirão sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, correspondente à 5,9068% (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI IPCA, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Seção "*Características dos CRI e da Oferta*", no item "*Remuneração*" na página 59 deste Prospecto.
Remuneração CRI IPCA II	É a remuneração que os Titulares de CRI IPCA II farão jus, correspondente a juros remuneratórios incidirão sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, correspondentes a 6,1280% (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização (conforme adiante definido), desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Seção "*Características dos CRI e da Oferta*", no item "*Remuneração*" na página 59 deste Prospecto.
Procedimento de *Bookbuilding dos CRI*	Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e

	reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não fossem considerados Investidores Institucionais não foram considerados no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas teto; e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI foi ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o qual foi levado a registro na junta comercial competente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora, ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares de CRI. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI foram os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI, a qual constou do Termo de Securitização, do Prospecto Definitivo e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores puderam indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas estabelecidas para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries; e (iii) observado o disposto abaixo, foram consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que foram as taxas finais fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado em 03 de junho de 2022, disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado. **Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, veja a seção "*Características dos CRI e da Oferta* – Procedimento de *Bookbuilding dos CRI*" na página 85 deste Prospecto Definitivo.**
Pessoas Vinculadas	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foram aceitas a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, a um dos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo respectivo Coordenador ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada

	Investidor deveria informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados (sem considerar os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Adicional) será permitida a colocação de CRI perante Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas não foram automaticamente cancelados para fins de alocação. **A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DOS CRI PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DOS CRI, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI, E O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 157 DESTE PROSPECTO.**
Datas de Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II serão pagas nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes do Anexo VIII ao Termo de Securitização.
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, 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.
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I.
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em 15 de junho de 2028, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta inteiros por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, e a segunda na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II.

Forma de Subscrição e Integralização	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, nos caso dos CRI DI, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração 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.
Garantias	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	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, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas de acordo com os procedimentos da B3.
Público Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado o Direcionamento da Oferta.
Regime de Colocação	Os CRI serão distribuídos em regime de garantia firme de colocação com relação ao valor inicial da Oferta, correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), de forma individual e não solidária, na proporção de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), ou 50% (cinquenta por cento), para o Coordenador Líder, e R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), ou 50% (cinquenta por cento), para o Banco Safra. A colocação dos CRI Adicionais decorrentes do exercício total da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. A Garantia Firme relativa à Emissão conforme acima, terá validade até 30 de junho de 2022 ou até que seja publicado o Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer por último, podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores, mediante comunicação prévia por escrito pelos Coordenadores à Devedora e à Emissora, sendo certo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, (i) todas as Condições Precedentes forem cumpridas integralmente e de forma satisfatória aos Coordenadores, de forma individual ou em conjunto, ou por eles dispensadas, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) haja, após o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), observado o limite

	de subscrição correspondente ao Valor Total da Oferta, sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será realizado, de forma não solidária entre si, na série escolhida pelo respectivo Coordenador, a seu exclusivo critério, considerando a taxa teto da respectiva série. Adicionalmente, a Garantia Firme, se exercida, será exercida, de forma individual, não solidária e sem preferência. **Para mais informações sobre a Forma de Distribuição dos CRI e o regime de colocação dos CRI, veja o item "Regime de Colocação" da seção "Características Gerais dos CRI", na página 77 deste Prospecto.**
Resgate Antecipado dos CRI	A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI **(i)** em sua totalidade, de forma unilateral, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto na Cláusula 6.1. e seguintes do Termo de Securitização; e **(ii)** em sua totalidade ou de forma individual a cada série, conforme seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, em sua totalidade ou de forma individual a cada série das Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e da cláusula 6.1 e seguintes do Termo de Securitização. O resgate antecipado integral dos CRI será realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Ainda, o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora. **Para mais informações acerca do Resgate Antecipado dos CRI veja o item "Resgate Antecipado dos CRI" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 64 deste Prospecto.**
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização. A oferta de resgate antecipado poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries. Após o recebimento pela Emissora da comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador. **Para mais informações acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, veja o item "Oferta de Resgate Antecipado" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 67 deste Prospecto.**
Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, sendo que o Resgate Antecipado Facultativo poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados

	da Data de Emissão das Debêntures, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024. Nesse sentido, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ser por série de Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ensejará o Resgate Antecipado dos CRI. **Para mais informações acerca do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures" veja o item "Resgate Antecipado dos CRI" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 64 deste Prospecto.**
Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI"), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão das Debêntures, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024. Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI, poderá englobar proporcionalmente as Debêntures (e os CRI) de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Devedora. **Para mais informações acerca da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI veja o item "Amortização Extraordinária Facultativa" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 68 deste Prospecto.**
Oferta Não Institucional	O montante inicial de 80.000 (oitenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) dos CRI (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora) inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais, observado o Direcionamento da Oferta. **Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional, veja o item "Oferta Não Institucional" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 80 deste Prospecto Definitivo.**
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Observado o limite estabelecido no Direcionamento da Oferta, os CRI serão alocados, após o Período de Reserva e o registro da Oferta pela CVM, para Investidores Não Institucionais que tiverem seu Pedido de Reserva admitido, observado os critérios de rateio estabelecidos abaixo. (i) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior ao montante de CRI destinado aos Investidores Não Institucionais (sem considerar os CRI Adicionais) previsto na cláusula 5.3 do Contrato de Distribuição e no item "*Oferta Não Institucional*" na página 80 deste Prospecto Definitivo, nos termos do Direcionamento da Oferta, e caso os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, e nos termos da cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição e do item "*Direcionamento da Oferta*" na página 80 deste Prospecto Definitivo, decidam por não alterar a quantidade de CRI inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes, se existentes, serão destinados aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional; ou

	(ii) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao montante de CRI destinado aos Investidores Não Institucionais (sem considerar os CRI Adicionais) previsto na cláusula 5.3 do Contrato de Distribuição e no item "*Oferta Não Institucional*" na página 80 deste Prospecto Definitivo, nos termos do Direcionamento da Oferta, e caso os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, e nos termos da cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição e do item "*Direcionamento da Oferta*" na página 80 deste Prospecto Definitivo, decidam por não alterar a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio dos CRI entre os Investidores Não Institucionais, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva admitidos e não alocados aos Investidores Não Institucionais, não sendo consideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva realizados no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Direcionamento da Oferta, os CRI remanescentes serão destinados à colocação pública para Investidores Institucionais, sejam eles Pessoas Vinculadas ou não, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional. **Para mais informações acerca da Oferta Institucional, veja o item "Oferta Institucional" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 82 deste Prospecto Definitivo.**
Critério de Colocação da Oferta Institucional	A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, após o Período de Reserva e o registro da Oferta pela CVM, dar-se-á em conformidade com o Direcionamento da Oferta, observado os Critérios de Colocação da Oferta Institucional. Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, 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 da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Direcionamento da Oferta, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, os quais levarão em consideração, exclusivamente com relação à Oferta Institucional, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora 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) do Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos

	termos da Resolução CVM nº 80, disponibilizado ao mercado, nos termos do artigo 52-A da Instrução CVM 400, e (b) deste Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, 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 pelos Coordenadores, observado que (1) a Oferta não contará com esforços de colocação no exterior; (2) as regras de rateio proporcional na alocação dos CRI em caso de excesso de demanda são estabelecidas neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e (3) no âmbito da Oferta Não Institucional, em hipótese alguma serão consideradas, na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora. **Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção "Plano de Distribuição", na página 78 deste Prospecto Definitivo.**
Prazo de Distribuição	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, sem prejuízo do prazo para exercício da Garantia Firme indicado no item "Regime de Colocação" da seção "Características Gerais dos CRI", na página 77 deste Prospecto.
Destinação dos Recursos pela Emissora	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures.
Destinação dos Recursos pela Devedora	Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados integralmente, pela Devedora ou através de sociedades de propósito específico controladas pela Devedora ("SPEs", quando mencionadas no plural, ou "SPE", quando no singular), para o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora ou pelas SPEs, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta, diretamente atinentes à aquisição de determinados imóveis e/ou construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo IX do Termo de Securitização e na seção "Destinação de Recursos", na página 132 deste Prospecto.
Local de Emissão	O local de emissão é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Patrimônios Separados	Patrimônios constituídos após a instituição dos Regimes Fiduciários, pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão;
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e no Anúncio de Início, serão instituídos os Regimes Fiduciários

	sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.
Direitos Políticos e Econômicos	Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, os direitos políticos e econômicos inerentes a cada série de CRI encontram-se descritos na Cláusula 4.1 e na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
Assembleia Geral do(s) Titular(es) dos CRI	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM nº 60 e do previstos na Cláusula 14 do Termo de Securitização. **Para maiores informações, veja a Seção "Assembleia Geral de Titulares de CRI" "Características do CRI e da Oferta" na página 73 deste Prospecto.**
Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados	A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário: (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados poder ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) Dia Útil, contados do inadimplemento.
Classificação de Risco	A Devedora contratou as Agências de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para esta Emissão, devendo os respectivos relatórios serem atualizados trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Moody's atribuiu o *rating* definitivo "**(P)AA+.br (sf)**" aos CRI, e a S&P atribuiu o *rating* definitivo "**brAAA (sf)**" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada as Agências de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que as Agências de Classificação de Risco divulguem 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 "Emissões" e, no campo de busca, digitar o código "CRI.1.CIA.489", "CRI.1.CIA.490" ou "CRI.1.CIA.491", selecionar a série do CRI desejada e, na aba

	"Downloads", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável).
Auditores Independentes da Devedora	(i) KPMG, conforme acima qualificada, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2020; e (ii) a Deloitte, conforme acima qualificada, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, bem como por revisar as informações financeiras relativas ao período de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2021 e 31 de março de 2022.
Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2020	Os números e informações financeiras da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2020, constantes deste Prospecto Definitivo, não foram e não serão objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes deste Prospecto Definitivo, relativamente às demonstrações financeiras anuais referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2020 da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, conforme recomendação constante do Código ANBIMA. **A RESPEITO DA INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA COM RELAÇÃO AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "NÃO SERÁ EMITIDA CARTA CONFORTO POR AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA, REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020 NO ÂMBITO DA OFERTA", NA PÁGINA 165 DESTE PROSPECTO.**
Auditor Independente da Emissora	KPMG, conforme acima qualificada, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2021, bem como por revisar as informações financeiras relativas ao período de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2021 e 31 de março de 2022.
Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora	Os números e informações da Emissora, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2021, bem como relativas aos períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2021 e 31 de março de 2022, constantes deste Prospecto Definitivo, não foram e não serão objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto Definitivo, relativamente às demonstrações financeiras e às informações financeiras da Emissora incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, conforme recomendação constante do Código ANBIMA. **A RESPEITO DA INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO**

	DECORRENTE DA NÃO EMISSÃO DE CARTA CONFORTO POR AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA NO ÂMBITO DA OFERTA", NA PÁGINA 167 DESTE PROSPECTO.
Auditor Independentes dos Patrimônios Separados	KPMG, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora	Não foi e não será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às informações, obrigações e/ou contingências da Emissora ou da Devedora descritas nos respectivos Formulários de Referências. **A RESPEITO DA AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL SOBRE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "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", NA PÁGINA 158 DESTE PROSPECTO E DO FATOR DE RISCO "AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA", NA PÁGINA 158 DESTE PROSPECTO.**
Formador de Mercado	Os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, 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, foi contratado o Formador de Mercado para atuar como formador de mercado (*market maker*) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda dos CRI durante o período mínimo de 12 (doze) meses, renováveis, nos termos da legislação aplicável e conforme o Contrato de Formador de Mercado.
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 e no item "*Condições precedentes para a distribuição dos CRI*" na página 125 deste Prospecto 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, na forma e condições previstas neste Prospecto. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) os Coordenadores deverão 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, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à 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 que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção

	monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. 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, 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, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
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, referido Preço de

	Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de comunicação por escrito pela Instituição Participante da Oferta sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (i) acima; e (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação
Inadequação do Investimento	O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nos CRI, os investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI", no Prospecto Definitivo, bem como nos itens "Fatores de Risco" e "Riscos de Mercado" do Formulário de Referência da Emissora, e do Formulário de Referência da Devedora, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS**.
Classificação 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:

(conforme ANBIMA)	(i) Categoria: Residencial, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos", na página 132 deste Prospecto, 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) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", 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 Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**
Fatores de Risco	**PARA UMA EXPLICAÇÃO ACERCA DOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS CUIDADOSAMENTE ANTES DA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, VER SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 149 A 170 DESTE PROSPECTO.**
Informações Adicionais	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção "*Características dos CRI e da Oferta*", na página 53 deste Prospecto. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes, à Emissora e/ou à CVM.

5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores em conjunto, 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
CEP 01014-907 | São Paulo, SP
CNPJ: 02.773.542/0001-22
At.: Flavia Palacios
Telefone: (11) 31272700
E-mail: gestao@opeacapital.com | juridico@opeacapital.com
Website: http://www.opeacapital.com
A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar
CEP 04543-907 | São Paulo, SP
CNPJ: 02.332.886/0011-78
At.: Departamento de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-2302
E-mail: mailto:dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

Coordenador

BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, 2.100, 17º andar, Bela Vista
CEP 01310-930 | São Paulo - SP
CNPJ: 58.160.789/0001-28
At.: tarso.tiete@safra.com.br
Telefone: 3175-9684
Website: https://www.safra.com.br
O Banco Safra é a instituição responsável pela coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

Devedora

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia
CEP 04552-000 | São Paulo, SP
CNPJ: 73.178.600/0001-18
At.: Sr. Miguel Maia Mickelberg | Iuri Zanutto de Jesus Campos
Telefone: (11) 4502-3153 | (11) 3018-7043
E-mail: Miguel.mickelberg@cyrela.com.br | iuri.campos@cyrela.com.br | ri@cyrela.com.br
Website: http://www.cyrela.com.br/sp
A Devedora é a devedora dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas Debêntures, que lastreiam os CRI.

Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, sala B, Salas 302 -304, Barra da Tijuca
CEP 22640-102 | Rio de Janeiro, RJ
CNPJ: 17.343.682/0001-38
At.: Marcelle Motta Santoro | Karolina Vangelotti | Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br
Website: https://www.pentagonotrustee.com.br/
O Agente Fiduciário será o responsável pelo cumprimento das atribuições constantes do Termo de Securitização, dentre as quais se destacam aquelas listadas na seção "Obrigações do Agente Fiduciário", na página 97 deste Prospecto.

Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi
CEP 04534-004 | São Paulo, SP
CNPJ: 36.113.876/0004-34
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br
Website: https://www.oliveiratrust.com.br/
A Instituição Custodiante será responsável pela custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI.

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal
CEP 04344-902 | São Paulo - SP
CNPJ: 60.701.190/0001-04
At.: André Sales
Telefone: (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br
Website: https://www.itau.com.br/
O Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

Agente Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º andar (parte)
CEP 04538-132 | São Paulo - SP
CNPJ: 61.194.353/0001-64
At.: André Sales
Telefone: +55 (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br
Website: https://www.itaucorretora.com.br/
O Agente Escriturador é o responsável pela escrituração dos CRI.

Assessores Legais

TAUIL CHEQUER MAYER BROWN
Avenida Juscelino Kubitschek, 1455 - 5º, 6º e 7º andares, Vila Nova Conceição,
CEP 04543-011 | São Paulo – SP
CNPJ: 09.565.232/0001-61
At.: Bruno Cerqueira
Telefone: (11) 2504-4694
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com
Website: www.tauilchequer.com.br

SOUZA MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355 – 16º andar
CEP 01451-133 | São Paulo - SP
CNPJ: 27.314.141/0001-35
At.: Vitor Arantes | Fernanda Tatto
Telefone: (11) 3074-5700
E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br | fernanda.tatto@souzamello.com.br
Website: http://www.souzamello.com.br/

Auditor Independente da Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais da Emissora, encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 e revisar as informações financeiras da Emissora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2022:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A
CEP 04711-904 | São Paulo – SP
CNPJ: 57.755.217/0001-29
At.: Eduardo Tomazelli Remedi
Telefone: +55 (11) 3940-1500
E-mail: ERemedi@kpmg.com.br
Website: www.home.kpmg/br/pt

Auditor Independente da Devedora, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora, do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e revisar as informações financeiras da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2022:

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
Av. Dr. Chucri Zaidan, n.º 1.240 – 4º ao 12º Andares – Golden Tower
São Paulo - SP
CEP: 04711-130
CNPJ: 49.928.567/0001-11
At.: Tarcisio Santos
Telefone: (11) 5186-1000
Website: www.deloitte.com.br

Auditor Independente da Devedora, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora, dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A
CEP 04711-904 | São Paulo – SP
CNPJ: 57.755.217/0001-29
At.: Eduardo Tomazelli Remedi
Telefone: +55 (11) 3940-1500
E-mail: ERemedi@kpmg.com.br
Website: www.home.kpmg/br/pt

Agências de Classificação de Risco

MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar
CEP 04578-903 | São Paulo, SP
CNPJ: 02.101.919/0001-05
At.: Fabian Heidmann
Telefone: (11) 3043-7306
Website: www.moodys.com

STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, 4º andar, conjuntos 181 e 182, Pinheiros
CEP 05426-100 | São Paulo, SP
At.: Henrique Sznirer
Telefone: (11) 3039-9723
Website: www.spglobal.com

Formador de Mercado

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar
CEP 04543-907 | São Paulo, SP
CNPJ: 02.332.886/0011-78
At.: Departamento de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-2302
E-mail: mailto:dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Declarações da Emissora e do Coordenador Líder 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 nos Anexos VII e VIII, respectivamente.

Declarações do Agente Fiduciário para fins do inciso IX do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60

O Agente Fiduciário prestou declarações nos termos do inciso IX do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60. Estas declarações estão anexas a este Prospecto no Anexo IX.

5.1. Informações sobre o Coordenador Líder

No âmbito da Oferta a XP Investimentos foi contratada pela Emissora e pela Devedora para realizar, em conjunto com o Banco Safra, a oferta pública dos CRI, sob regime de garantia firme com relação ao Valor Total da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 60 e do Contrato de Distribuição.

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R$637 milhões; IPO da C&A no valor de R$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

5.2. Informações sobre o Banco Safra

No âmbito da Oferta, o Banco Safra foi contratado pela Emissora e pela Devedora para realizar, em conjunto com a XP Investimentos, a oferta pública dos CRI, sob regime de garantia firme com relação ao Valor Base da Oferta, nos termos da Resolução CVM 60 e do Contrato de Distribuição.

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de *private banking*, possui mais de 175 (cento e setenta e cinco) anos de tradição em serviços financeiros e presença em mais de 20 países, com atividades nos Estados Unidos, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo J. Safra estão o Banco Safra S.A., Banco J. Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em março de 2021, o Grupo J. Safra possuía, em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R$1,8 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo *ranking* Valor 1000 divulgado em 2019 (por ativos totais). Em março de 2021, a gestão de recursos de terceiros totalizava R$315,6 bilhões e a carteira de crédito expandida somava R$128,1 bilhões.

Fusões e Aquisições: atua na assessoria junto à empresas e fundos em processos de venda – parcial ou integral – e aquisições, tendo conduzido relevantes operações tais como a venda da Lotten Eyes para a Amil (2016), assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore (2018), assessoria exclusiva na venda de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar para a gestora TRX (2020), assessoria exclusiva na venda do Hospital Leforte para a Dasa (2020), assim como assessoria exclusiva na venda da BrScan para Serasa Experian (2021), assessoria exclusiva da venda da Vindi para a Locaweb (2021), assessoria da Petro Rio na compra de participação da BP no campo de Wahoo (2021), assessoria exclusiva da Daviso na venda para a Viveo (2021) e assessoria exclusiva da Safra Corretora na compra do Credit Agricole Brasil (2021).

Fundos de Investimento Imobiliário: assessorou no lançamento de Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) da BlueMacaw (2019), Autonomy (2020), VBI (2020), Mogno (2020), Pátria (2020), J. Safra (2020), Tishman Speyer (2021) e RBR (2021), como também dos Fundos de Investimento em Participações de Infraestrutura (FIP-IE) do BTG Pactual (2020) e da Perfin (2020).

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em março de 2021, possuía aproximadamente R$105,3 bilhões de ativos sob gestão.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo bonds, CCB, CRA, CRI, debêntures, FIDC, notas promissórias, dentre outros, configurando entres os líderes deste mercado. Durante o primeiro semestre de 2021,destacamos a participação do Banco Safra como coordenador nas ofertas do Bond de Marfrig, Debêntures da EDP São Paulo, CRI da Votorantim Cimentos., Debêntures da Corsan, CRA da Colombo Agroindústria, Debêntures da Equatorial Transmissão, Debêntures da Camil Alimentos, Debêntures da Celesc Distribuição, Debêntures da Via Varejo, CRI da Rede D'or, Bond da Gol, Debêntures da B3, CRA da Copersucar, Debêntures da C&A, Debêntures da Sendas Distribuidora, Bond da Petro Rio, Bond da CSN e o Bond da Azul.

Mercado de Capitais (Renda Variável): em 2020, os principais destaques do Banco Safra foram a participação nas ofertas subsequente de ações (Follow-On) de Via Varejo, Lojas Americanas e Rumo, totalizando R$18,7 bilhões, assim como a participações nas ofertas públicas iniciais (IPOs) de Aura Minerals, Aeris, Melnick, Grupo Mateus e Rede D'Or São Luiz, totalizando R$18,2 bilhões. Em 2021, o Banco Safra teve participação na oferta subsequentes de ações de Petro Rio e o re-IPO da Dasa, totalizando R$5,7 bilhões movimentados, e nas ofertas públicas iniciais (IPOs) de CSN Mineração, Mater Dei e Petro Reconcavo, bem como no spin-off e listagem do Assaí, totalizando R$7,6 bilhões.

No âmbito da Oferta, o Banco Safra foi contratado pela Emissora e pela Devedora para realizar, em conjunto com o Coordenador Líder, a oferta pública dos CRI, sob regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, Resolução CVM nº 60 e do Contrato de Distribuição.

5.3. Informações sobre o Agente Fiduciário

No âmbito da Oferta, o Agente Fiduciário foi contratado para representar, perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, devendo acompanhar a atuação da Emissora na gestão dos Patrimônios Separados, acompanhar o cumprimento da obrigação de destinação dos recursos obtidos a partir da Oferta pela Devedora, bem como, entre outras funções, fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização.

5.4. Informações sobre a Instituição Custodiante

No âmbito da Oferta a Instituição Custodiante foi contratada para o lançamento dos dados e informações das CCI na B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha o formato "*Microsoft excel"*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro na B3.

5.5. Informações sobre as Agências de Classificação de Risco

No âmbito da Oferta, as Agências de Classificação de Risco foram contratadas para emissão de parecer sobre classificação de risco dos CRI. Os pareceres das Agências de Classificação de risco foram emitidos com base em informações recebidas pelos emissores e/ou por seus agentes e conselheiros, incluindo, mas não se limitando, a balanços financeiros auditados do ano fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, foram utilizadas informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

5.6. Informações sobre o Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

Nesse sentido, a Emissora contratou o Formador de Mercado para a prestação de serviços de Formador de Mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, nos termos das Regras de Formador de Mercado, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

A colocação de ordens firmes de compra e de venda dos CRI deve ser diária, direta ou indiretamente, através de corretoras de títulos e valores mobiliários do conglomerado econômico do Formador de Mercado, em valor total conjunto não inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na compra e R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na venda, em condições normais de mercado.

O *spread* máximo entre o preço de compra e o preço de venda para os CRI será de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, se possível, observado que tal disposição é em regime de melhores esforços e poderá variar para mais em situações de mercado mais volátil ou ilíquido. Sem prejuízo, o Formador de Mercado envidará seus melhores esforços para tentar diminuir esse *spread*, desde que haja condições favoráveis para tal.

A quantidade máxima acumulada, assim entendida como o total de compras das quantidades de CRI no mercado secundário que o Formador de Mercado fica obrigada atuar, com recursos próprios, é de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Valor Máximo Próprio"), sendo certo que caso o Valor Máximo Próprio seja atingido, o Formador de Mercado também não terá qualquer obrigação de atuar com recursos próprios até que os CRI sejam vendidos. Com a venda dos CRI, o Formador de Mercado atuará novamente em outro dia útil em que o Valor Máximo Próprio foi atingido, sempre na diferença entre (i) a posição comprada atualizada e (ii) o Valor Máximo Próprio, de modo que em nenhum momento o Formador de Mercado detenha uma posição comprada acima do Valor Máximo Próprio ("Limite de Atuação do Formador de Mercado").

Pela prestação dos serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado, conforme pormenorizados na Cláusula 3.1 do Contrato de Formador de Mercado, a Devedora pagará ao Formador de Mercado o valor de R$ 6,500 (seis mil e quinhentos reais), corrigido anualmente pelo IPCA, a ser pago líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária (*gross up*), em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), na conta corrente de titularidade do Formador de Mercado, a cada dia 25 dos meses março, junho, setembro e dezembro, sendo a primeira remuneração do Formador de Mercado calculada *pro rata die*, desde a data de assinatura do Contrato de Formador de Mercado.

O atraso no pagamento da remuneração do Formador de Mercado acarretará o acréscimo ao valor devido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento).

6. EXEMPLARES DO PROSPECTO

Recomenda-se aos potenciais Investidores que leiam o presente Prospecto Definitivo 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 Definitivo nos endereços e nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores e da Devedora indicados na Seção "Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Devedora, do Assessor Legal e dos demais Prestadores de serviços da Oferta" deste Prospecto Definitivo, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62
CEP 01014-907 | São Paulo, SP
At.: Flavia Palacios
Telefone: (11) 31272700
E-mail: gestao@opeacapital.com | juridico@opeacapital.com
Website: http://www.opeacapital.com
Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.opeacapital.com (neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 489ª, 490ª e 491ª Séries da Opea Securitizadora S.A.", em seguida, clicar em "Prospecto Definitivo");

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar
CEP 04543-907 | São Paulo, SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-2302
E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: https://www.xpi.com.br (neste website, acessar "Investimentos"; em seguida, selecionar "Oferta Pública"; acessar "CRI Cyrela – 489ª, 490ª e 491ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", em seguida, clicar em "Prospecto Definitivo")

Coordenador

BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, 2.100, 17º andar, Bela Vista,
CEP: 01310-930 | São Paulo - SP
At.: tarso.tiete@safra.com.br
Telefone: 3175-9684
Website: https://www.safra.com.br
Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:
https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste website clicar em "CRI - Cyrela" e depois clicar em "Prospecto Definitivo")

Comissão de Valores Mobiliários

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
CEP 20050-901 | Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º a 4º andares
CEP 01333-010 | São Paulo - SP
Website: www.gov.br/cvm/pt-br

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: www.gov.br/cvm/pt-br (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 ''489'', "490" ou "491" no campo ''Nome do Certificado'', na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3
Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 | São Paulo, SP
Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://www.b3.com.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 busca, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por ''Emissão: 1– Série: 489, 490, 491''. Posteriormente clicar em ''Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das 489, 490, 491 Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

7. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

7.1. Características dos CRI e da Oferta

7.1.1. Estrutura da securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei nº 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em Créditos Imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Conforme o Termo de Securitização, os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, emitidas nos termos da Lei nº 9.514, da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM nº 60. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI são decorrentes da emissão das Debêntures pela Devedora, sendo certo que as Debêntures foram subscritas e serão integralizadas pela Emissora.

A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorreu anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

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

As Debêntures e os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, correspondem 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 dos Regimes Fiduciários, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Securitização.

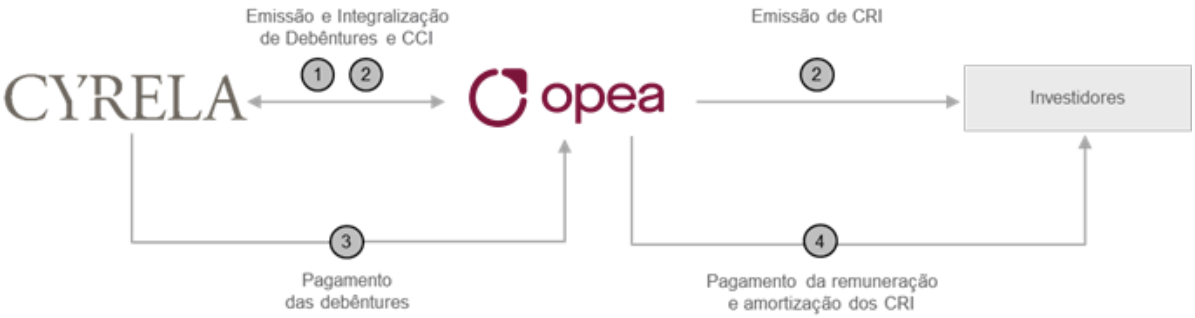
O Valor Total da Oferta corresponde ao montante total de R$ 480.000.000.,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 80.000 (oitenta mil) CRI Adicionais, em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no respectivo Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Securitização.

OS CRI FORAM EMITIDOS EM 25 DE ABRIL DE 2022 E SERÃO LIQUIDADOS APÓS A ENTRADA EM VIGOR DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, EM 02 DE MAIO DE 2022, DE MODO QUE A INSTRUÇÃO CVM 414 ESTEVE EM VIGOR NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, E A RESOLUÇÃO CVM Nº 60 ESTÁ EM VIGOR E ESTARÁ EM VIGOR QUANDO E APÓS A DATA DE LIQUIDAÇÃO DOS CRI.

7.1.2. Fluxograma

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários:



1. A Devedora emitiu as Debêntures que foram diretamente subscritas pela Emissora;

2. A Emissora realizou a emissão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, bem como dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, mediante instituição de Regimes Fiduciários e conforme disposto no Termo de Securitização;
3. Os valores devidos no âmbito da emissão de Debêntures pela Devedora serão pagos exclusivamente nas Contas Centralizadoras, que compõe os respectivos Patrimônios Separados; e
4. A Emissora realizará o pagamento da Remuneração dos CRI e amortização dos CRI para os Titulares de CRI com os recursos oriundos das Debêntures.

7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

7.2.1. Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 15 de março de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em 23 de março de 2022, sob o nº 156.073/22-5, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 20 de abril de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar 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).

A emissão das Debêntures pela Devedora a celebração dos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) de que a Devedora seja parte foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 19 de abril de 2022, devidamente registrada na JUCESP em 02 de maio de 2022 sob o n.º 218.784/22-3 e publicada no jornal "Folha de São Paulo" em 10 de maio de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar 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).

7.2.2. Devedora

A Devedora dos Créditos Imobiliários é a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, que atua no ramo de incorporação imobiliária. Para mais informações acerca da Devedora veja a seção "Informações Relativas à Devedora" na página 185 e seguintes deste Prospecto.

7.2.3. Emissão

A presente Emissão corresponde à 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora.

7.2.4. Número das Séries e da Emissão

A Emissão será realizada em 3 (três) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 489ª série são doravante denominados "CRI DI", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 490ª série são doravante denominados "CRI IPCA I", e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 491ª série são doravante denominados "CRI IPCA II".

7.2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Oferta é de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor inicial da Oferta foi aumentado em R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional, totalizando o montante de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo: (i) R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais) pra os CRI DI; (II) R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais) para os CRI IPCA I; e (iii) R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais) para os CRI IPCA II.

Não será admitida distribuição parcial dos CRI.

7.2.6. Quantidade de CRI

Serão emitidos 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, sendo que a quantidade inicial de CRI emitida no âmbito da Emissão foi aumentada em 80.000 (oitenta mil) CRI Adicionais, em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, sendo: (i) 121.300 (cento e vinte e um mil e trezentos) CRI para os CRI DI; (II) 259.200 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos) CRI para os CRI IPCA I; e (iii) 99.500 (noventa e nove mil e quinhentos) CRI para os CRI IPCA II, observado que:

(i) Os Coordenadores, por meio do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não fossem considerados Investidores Institucionais não foram considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas teto; e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional, conforme decidido de comum acordo entre a Devedora e os Coordenadores.

(ii) Os CRI foram alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Desta forma, a demanda agregada para as séries, ou seja, a taxa de juros mínima de remuneração e a quantidade foram levados em consideração para determinação final da quantidade de CRI, bem como a fixação da respectiva remuneração.

(iii) Não houve quantidade mínima ou máxima de CRI ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitidos em cada uma das séries foi deduzida da quantidade alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de CRI, de forma que a soma dos CRI alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Oferta.

(iv) Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, a quantidade de CRI alocada em cada série e a definição da remuneração de cada série foram objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

7.2.7. Valor Nominal Unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

7.2.8. Classificação de Risco

A Devedora contratou as Agências de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para esta Emissão, devendo os respectivos relatórios serem atualizados trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Moody's atribuiu o rating definitivo "**(P)AA+.br (sf)**" aos CRI, e a S&P atribuiu o *rating* definitivo "**brAAA (sf)**" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada as Agências de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que as Agências de Classificação de Risco divulguem 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 "Emissões" e, no campo de busca, digitar o código "CRI.1.CIA.489", "CRI.1.CIA.490" ou "CRI.1.CIA.491", selecionar a série do CRI desejada e, na aba "Downloads", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

7.2.9. Data de Emissão dos CRI

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 25 de abril de 2022.

7.2.10. Local de Emissão dos CRI

O local de emissão é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

7.2.11. Forma e Comprovação de Titularidade

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

7.2.12. *Duration* dos CRI

Os CRI DI terão *duration* de, aproximadamente, 4,90 anos calculada em 25 de abril de 2022. Os CRI IPCA I terão *duration* de, aproximadamente, 4,43 anos calculada em 25 de abril de 2022. Os CRI IPCA II terão *duration* de, aproximadamente, 5,49 anos calculada em 25 de abril de 2022.

7.2.13. Garantias

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

7.2.14. Direitos, vantagens e restrições dos CRI

Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e no Anúncio de Início, serão instituídos os Regimes Fiduciários sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

7.2.15. Direitos Políticos e Econômicos

Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, os direitos políticos e econômicos inerentes a cada série de CRI encontram-se descritos na Cláusula 4.1 e na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.

7.2.16. 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: Residencial, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos", na página 132 deste Prospecto, 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) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos", na página 132 deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", 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 Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

7.2.17. Prazo de Duração e Vencimento

Os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.877 (um mil, oitocentos e setenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.

Os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 1.877 (um mil, oitocentos e setenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.

Os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 2.608 (dois mil, seiscentos e oito) dias corridos anos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.

7.2.18. Amortização Programada dos CRI

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, 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.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em 13 de junho de 2028, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta inteiros por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, e a segunda na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II.

CRI IPCA II		
#	**Data de Pagamento da Amortização**	**Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado**
1	13/06/2028	50,0000%
2	13/06/2029	100,0000%

7.2.19. Atualização Monetária dos CRI

Atualização Monetária dos CRI DI

O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.

Atualização Monetária dos CRI IPCA

O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, pela variação positiva do IPCA, desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário, sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, dos CRI IPCA. A Atualização Monetária dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

"VNa" é o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" é o fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"n" é o número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

"NIk" é o valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior de atualização dos CRI IPCA. Após a respectiva Data de Aniversário do CRI IPCA I, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Como exemplo, para a primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA no dia 15 de julho de 2022, deverá ser utilizado o número índice referente ao mês de junho de 2022, divulgado em julho de 2022;

"NIk-1" é o valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês "k";

"dup" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (conforme definido abaixo) dos CRI IPCA, e a data de cálculo da atualização (exclusive), sendo "dup" um número inteiro; e

"dut" é o número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (inclusive) dos CRI IPCA e a próxima Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (exclusive) dos CRI IPCA, sendo também "dut" um número inteiro.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento do Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

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

(iii) os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(v) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI IPCA consecutivas; 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.

Se até a Data de Aniversário 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, conforme fórmula a seguir:

$$NIkp = NI(k-1) \times (1+Projeção)$$

onde:

"NIkp" = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

"NIk" = conforme definido acima;

"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 a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Sendo que:

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

2) O NIK Temporário será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização; e

3) O número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (Período de Ausência do IPCA) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, os Titulares de CRI IPCA definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (Taxa Substitutiva CRI IPCA). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, o último IPCA divulgado.

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI IPCA, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, e consequentemente do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI IPCA entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI IPCA, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures IPCA, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA pela Emissora) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, caso esta não seja instalada, observado o disposto abaixo.

O resgate antecipado da totalidade das Debêntures IPCA pela Devedora na hipótese prevista acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA pela Emissora, que deverá pagar aos Titulares de CRI IPCA o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, devida até a data do efetivo resgate e consequentemente cancelamento, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II, imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI IPCA aplicável aos CRI IPCA a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, será utilizada o último IPCA divulgado.

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do resgate antecipado da totalidade das Debêntures IPCA, para o pagamento, aos Titulares de CRI IPCA, do valor devido, nos termos acima, em razão do resgate antecipado dos CRI IPCA, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxviii" do Termo de Securitização.

7.2.20. Remuneração

Remuneração dos CRI DI

Os CRI DI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração dos CRI DI será incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, e será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro* rata *temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

O cálculo da Remuneração dos CRI DI obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1):

onde:

"J" é valor da Remuneração dos CRI DI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI DI (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

"FatorDI" é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização dos CRI DI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"n" é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI DI, sendo "n" um número inteiro;

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

"TDI" é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

"DIk" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"FatorSpread" é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = (Spread/100 + 1)^{\frac{DP}{252}}}$$

onde:

"Spread" é 0,4000;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI DI, define-se "Período de Capitalização dos CRI DI" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.

Observações:

1) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

2) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk x 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.

3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

5) Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (Período de Ausência da Taxa DI) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI DI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (Taxa Substitutiva CRI DI). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures DI, e consequentemente dos juros remuneratórios dos CRI DI, desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI DI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures DI, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI DI pela Emissora) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI DI ou, ainda, da data em que deveria ser realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI DI, caso esta não seja instalada, observado o disposto abaixo.

O resgate antecipado da totalidade das Debêntures DI pela Devedora na hipótese prevista na Cláusula 5.3.6 do Termo de Securitização ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI DI pela Emissora, que deverá pagar aos Titulares de CRI DI o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI DI aplicável aos CRI DI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do resgate antecipado da totalidade das Debêntures DI, para o pagamento, aos Titulares de CRI DI, do valor devido, nos termos acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxviii" do Termo de Securitização.

Remuneração dos CRI IPCA

Sem prejuízo da Atualização Monetária dos CRI IPCA, os CRI IPCA farão jus a juros remuneratórios conforme abaixo:

(i) os CRI IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, correspondentes a 5,9068% (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e

(ii) os CRI IPCA II farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, correspondentes a 6,1280% (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou desde a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento.

O cálculo da Remuneração dos CRI IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1):$$

onde:

"J" é valor da Remuneração dos CRI IPCA devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI IPCA (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNa" é o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é a sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

"i" é 5,9068 (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo) para os CRI IPCA I e 6,1280 (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo) para os CRI IPCA II;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI IPCA, define-se "Período de Capitalização dos CRI IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.

7.2.21. Datas de Pagamento da Remuneração

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II serão pagas nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes abaixo.

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI			
	CRI DI	**CRI IPCA I**	**CRI IPCA II**
1	15/dez/22	15/dez/22	15/dez/22
2	15/jun/23	15/jun/23	15/jun/23
3	15/dez/23	15/dez/23	15/dez/23
4	17/jun/24	17/jun/24	17/jun/24
5	16/dez/24	16/dez/24	16/dez/24
6	16/jun/25	16/jun/25	16/jun/25
7	15/dez/25	15/dez/25	15/dez/25
8	15/jun/26	15/jun/26	15/jun/26
9	15/dez/26	15/dez/26	15/dez/26
10	15/jun/27	15/jun/27	15/jun/27
11	-	-	15/dez/27
12	-	-	16/jun/28
13	-	-	15/dez/28
14	-	-	15/jun/29

7.2.22. Pagamentos dos Créditos Imobiliários

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas respectivas Contas Centralizadoras, conforme previsto no item "locais de Pagamento" abaixo. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo VIII do Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos nas respectivas Contas Centralizadoras até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Agente Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de 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 a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

7.2.23. Locais de Pagamento

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários DI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora CRI DI; os pagamentos dos Créditos Imobiliários IPCA I serão depositados diretamente na Conta Centralizadora CRI IPCA I; e os pagamentos dos Créditos Imobiliários IPCA II serão depositados diretamente na Conta Centralizadora CRI IPCA II.

7.2.24. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI prevista no 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. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

7.2.25. Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo no disposto no item "Prorrogação dos Prazos" acima, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer 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.

7.2.26. Encargos Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária dos CRI IPCA, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

7.2.27. Resgate Antecipado dos CRI

Sem prejuízo da hipótese de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI (i) em sua totalidade, de forma unilateral, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto abaixo; e (ii) em sua totalidade ou de forma individual a cada série, conforme seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, em sua totalidade ou de forma individual a cada série das Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. O resgate antecipado integral dos CRI será realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Ainda, o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula Sexta, não será considerado resgate antecipado parcial o regate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e aos Titulares de CRI, 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, ou por meio de publicação, nos termos da Cláusula 16 do Termo de Securitização.

Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no item "i" acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora proceder com o resgate antecipado obrigatório dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora. São Eventos de Vencimento Antecipado Automático aqueles previstos no item "Vencimento Antecipado das Debêntures" da seção "Características dos Créditos Imobiliários" deste Prospecto.

Ainda para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso "i" acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização.

Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada, em primeira convocação; ou (b) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada, em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral instalada, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; a Emissora deverá formalizar a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora. São Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático aqueles previstos no item "Vencimento Antecipado das Debêntures" da seção "Características dos Créditos Imobiliários", na página 142 deste Prospecto.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, no caso dos CRI DI, ou ainda, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação.

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do vencimento antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos acima, em razão do resgate antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada no item "Ordem de Prioridade de Pagamentos", da seção "Características Gerais dos CRI", na página 87 deste Prospecto.

A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso "ii" acima, e nos termos da Cláusula 5.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures em sua totalidade ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial de qualquer série das Debêntures, sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (e, consequentemente, Resgate Antecipado dos CRI) poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024, por meio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI DI pela Emissora, nos termos abaixo, será, em relação aos CRI DI, equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, 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 Antecipado 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 data do Resgate Antecipado dos CRI DI, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, do saldo devedor dos CRI DI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI DI, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado dos CRI, calculado da seguinte forma:

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

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI DI, sendo cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso.

"FVPk" é o fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI DI, sendo "n" um número inteiro.

"nk" é o número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI DI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI IPCA pela Emissora, nos termos abaixo, será, em relação aos CRI IPCA, o maior entre **(a)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido (a.i) da Remuneração dos CRI IPCA respectiva, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectiva imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivas; (a.ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI IPCA respectivos, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA, se houver; e **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA respectivas e da Remuneração dos CRI IPCA respectiva, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *Duration* Remanescente dos CRI IPCA respectiva na data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivas, calculado conforme fórmula abaixo:

$$[VP = \left[\sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivas, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI IPCA respectivas, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA respectivas, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA respectivos, sendo "n" um número inteiro;

"FVPk" é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso.

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

A "Duration" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{FVPk} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

onde:

"Duration" é o prazo médio ponderado em anos;

"k" é o número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI IPCA respectivas, apurados na Data de Integralização, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA respectivas, conforme o caso;

"C" conforme definido na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivos;

"i" é a taxa de juros fixa dos CRI IPCA respectivos;

"nk" é o prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivas e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro.

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI, no caso do resgate das Debêntures DI, e/ou nos termos acima, em razão do resgate antecipado dos CRI IPCA, no caso do resgate das Debêntures IPCA, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada no item "Ordem de Prioridade de Pagamentos", da seção "Características Gerais dos CRI", na página 87 deste Prospecto.

7.2.28. Oferta de Resgate Antecipado

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("Notificação de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador.

A Notificação de Resgate Antecipado deverá (i) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (ii) o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (iii) o procedimento para tal manifestação, e (iv) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI.

Após consulta e decisão dos Titulares de CRI da respectiva série, a Emissora terá 1 (um) Dia Útil, contado do término do Prazo de Adesão, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Devedora e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva série, devendo a Emissora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva série.

O valor a ser pago à Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.2.6.1 do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, ou, ainda, ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido (ii) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos das Cláusulas 5.3 e 5.4 do Termo de Securitização e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, o qual não poderá ser negativo.

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos acima, em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada no item "Ordem de Prioridade de Pagamentos", da seção "Características Gerais dos CRI", na página 87 deste Prospecto.

Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II e, consequentemente, à totalidade dos CRI DI e/ou dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II.

Em caso de adesão de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá promover o resgate da totalidade dos CRI, e a Devedora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures. Em caso de adesão de Titulares de CRI em percentual menor que 90% (noventa por cento), a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série deverá ser cancelada e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento.

Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o eventual prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA após o referido pagamento.

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

7.2.29. Amortização Extraordinária dos CRI

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI"), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão das Debêntures, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024. Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI, poderá englobar proporcionalmente as Debêntures (e os CRI) de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Devedora.

A Devedora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, da série de Debêntures DI, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, de cada série das Debêntures IPCA.

Observado o previsto acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures está limitada a até 90% (noventa por cento) do saldo devedor de cada série de Debêntures e será operacionalizada mediante o envio pela Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de Comunicação de Amortização Facultativa, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI DI pela Emissora, nos termos abaixo, será, em relação aos CRI DI, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, a ser amortizado, 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 da Amortização Extraordinária 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 da Amortização Extraordinária dos CRI DI, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do saldo devedor dos CRI DI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times (\frac{VNEk}{FVPk})}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data da Amortização Extraordinária dos CRI, calculado da seguinte forma:

$$VP = \sum_{k=1}^{n} (\frac{VNEk}{FVPk})$$

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI DI, sendo cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou à amortização incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI DI objeto da amortização extraordinária, conforme o caso.

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

$$FVPk = \{[(1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI DI, sendo "n" um número inteiro.

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI DI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI IPCA pela Emissora, nos termos abaixo, será, em relação aos CRI IPCA, o maior entre (a) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido (a.i) da Remuneração dos CR IPCA respectiva, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectiva imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas; (a.ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI IPCA respectivas, devidos e não pagos até a data do data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA, se houver; e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA respectivas e da Remuneração dos CRI IPCA respectiva, incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado objeto da Amortização Extraordinária utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *Duration* Remanescente dos CRI IPCA respectiva na data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas, calculado conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

Onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI IPCA respectivos, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado objeto da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivos, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA respectivos, sendo "n" um número inteiro;

"nk" é o número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

"FVPk" é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso.

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

A "Duration" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^{n}\frac{VNE_k \times C}{FVPk} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

onde:

"Duration" é o prazo médio ponderado em anos;

"k" é o número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI IPCA respectivas, apurados na Data de Integralização, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA respectivas, conforme o caso;

"C" conforme definido na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas;

"i" é a taxa de juros fixa dos CRI IPCA respectivas;

"nk" é o prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro.

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos acima, em razão da amortização extraordinária dos CRI DI, no caso da amortização extraordinária

das Debêntures DI, e/ou nos termos acima, em razão da amortização extraordinária dos CRI IPCA, no caso da amortização extraordinária das Debêntures IPCA, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada no item "Ordem de Prioridade de Pagamentos", da seção "Características Gerais dos CRI", na página 87 deste Prospecto.

Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("Notificação de Amortização Extraordinária"), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Devedora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

7.2.30. Forma de Subscrição Integralização

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, nos caso dos CRI DI, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração 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.

7.2.31. Regimes Fiduciários

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, dos artigos 24 e 25 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI DI, o Regime Fiduciário dos CRI IPCA I e o Regime Fiduciário do CRI IPCA II sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI, os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I e os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, respectivamente, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI DI, do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I e do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, respectivamente, nos termos do Anexo II do Termo de Securitização.

7.2.32. Administração dos Patrimônios Separados

A Emissora administrará os Patrimônios Separados instituídos para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514, ou artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e os Patrimônios Separados não possuam recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, após deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a emissão de nova série de certificados de recebíveis imobiliários, com o consequente aditamento ao Termo de Securitização, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Os recursos eventualmente captados nos acima estarão sujeitos ao regime fiduciário e deverão integrar os Patrimônios Separados nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI

7.2.33. Liquidação dos Patrimônios Separados

A liquidação dos Patrimônios Separados será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes dos Patrimônios Separados ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, após a Emissora ter adotado os procedimentos cabíveis para a realização dos Créditos Imobiliários. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram os Patrimônios Separados, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Quando os Patrimônios Separados forem liquidados, ficarão extintos os Regimes Fiduciários aqui instituídos.

O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir da extinção dos Regimes Fiduciários a que estão submetidas as CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de liberação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção dos Patrimônios Separados nos termos do inciso "(i)" acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção dos Patrimônios Separados nos termos do inciso "(ii)" acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos das CCI e dos Patrimônios Separados em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se a Emissora ou Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme aplicável, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

Eventos de liquidação dos Patrimônios Separados

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário:

(i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento e desde que a Emissora tenha recepcionado os recursos dos Créditos Imobiliários;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) Dia Útil, contados do inadimplemento; ou

(vi) nas hipóteses previstas nas Cláusulas 5.2.6, 5.3.8, 6.1.9, 6.1.11.3, 6.2.6.1 e 6.3.5 do Termo de Securitização.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados e assumida a administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração e eventual liquidação dos Patrimônios Separados. Referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data em que o Agente Fiduciário assumir a administração dos Patrimônios Separados.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI de que trata a disposição acima deverá ser convocada por meio de edital publicado no website da Emissora, e será instalada em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI presentes, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Na Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação dos Patrimônios Separados, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação dos Patrimônios Separados, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração dos Patrimônios Separados por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

Conforme previsto no artigo 30, parágrafo 1º da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação dos Patrimônios Separados com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes dos Patrimônios Separados aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

A deliberação pela declaração da liquidação dos Patrimônios Separados deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, observado disposto acima.

Na hipótese de liquidação dos Patrimônios Separados e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos abaixo.

Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures ou de liquidação dos Patrimônios Separados, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos; e (iii) exceto no caso de culpa ou dolo da Emissora, indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Emissora, exclusivamente em razão da liquidação dos Patrimônios Separados.

7.2.34. Assembleia Geral dos Titulares de CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, e conforme 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 (a.1) Valor Nominal Unitário; (a.2) Remuneração, Atualização Monetária dos CRI IPCA, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; (a.3) Data de Vencimento; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, incluindo, mas não se limitando, à (b.1) aprovação das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes dos Patrimônios Separados; (b.2) destituição ou substituição da Emissora na administração dos Patrimônios Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60 e do Termo de Securitização; (b.3) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; então a respectiva Assembleia Geral 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 Debêntures, 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 Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados; (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral, conforme previstos neste item; (e) obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral; (h) criação de qualquer evento de repactuação; e (i) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Geral conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

A Assembleia Geral de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries poderá ser convocada pela própria Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso. A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, mediante publicação de edital, na forma da cláusula 16.1 do Termo de Securitização, com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a referida assembleia deliberar em contrário.

A comunicação da convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI em primeira convocação.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza e detalhamento, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral de Titulares dos CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral de Titulares dos CRI por comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na correspondência de convocação.

As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve 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 investidor.

Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

A Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI em questão, previstos acima.

Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Geral de Titulares de 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 o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora 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 de 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 de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral o disposto na Lei nº 9.514, ou na Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, 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.

Cada CRI, nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries de CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (iii) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses dos Patrimônios Separados no assunto a deliberar.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

A presidência da Assembleia Gerais de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Geral, realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

As alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização, à Remuneração e à Atualização Monetária dos CRI IPCA; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados ou aos Eventos de Vencimentos Antecipados previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

Conforme previsto no artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora na administração dos Patrimônios Separados não pode ser superior a Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre alterações no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sempre que tal alteração: (i) decorrer da correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviço da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta; desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i", "ii", "iii", "iv" e "v" acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração na Remuneração e no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

Nos termos do artigo 25, §2º da Resolução CVM nº 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Geral convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.2.35. Não utilização de contratos derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI

Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente dos CRI, seja para fins de proteção do seu valor.

7.2.36. Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "Valor Econômico", ou outro que vier a substitui-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da

Emissora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.opeacapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela CVM em relação à publicidade da oferta e os prazos legais, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.opeacapital.com) o referido edital de convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, tampouco as convocações das Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

7.2.37. Regime de Colocação

Os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação com relação ao valor base da Oferta, correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), de forma individual e não solidária, na proporção de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), ou 50% (cinquenta por cento), para o Coordenador Líder, e R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), ou 50% (cinquenta por cento), para o Banco Safra ("Garantia Firme").

A colocação dos CRI Adicionais decorrentes do exercício total da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme relativa à Emissão conforme acima, terá validade até 30 de junho de 2022 ou até que seja publicado o Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer por último, podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores, mediante comunicação prévia por escrito pelos Coordenadores à Devedora e à Emissora, sendo certo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, (i) todas as Condições Precedentes forem cumpridas integralmente e de forma satisfatória aos Coordenadores, de forma individual ou em conjunto, ou por eles dispensadas, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, observado o disposto abaixo; e (ii) haja, após o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), observado o limite de subscrição correspondente ao valor base da Oferta, sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será realizado, de forma não solidária entre si, na série escolhida pelo respectivo Coordenador, a seu exclusivo critério, considerando a taxa teto da respectiva série. Adicionalmente, a Garantia Firme, se exercida, será exercida, de forma individual, não solidária e sem preferência.

A liquidação financeira da Oferta e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores estão condicionados à verificação e atendimento cumulativo e integral das Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, e sem o qual a Garantia Firme não será exercida, 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 via Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, sendo certo que a revenda somente ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

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, sem prejuízo do prazo para exercício da Garantia Firme indicado acima.

A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Oferta (sem considerar os CRI Adicionais); ou (iii) não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes, desde que tal Condição Precedente não tenha sido dispensada pelos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores.

Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400

7.2.38. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Direcionamento da Oferta, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, os quais levarão em consideração, exclusivamente com relação à Oferta Institucional, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora 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) do Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, disponibilizado ao mercado, nos termos do artigo 52-A da Instrução CVM 400, e (b) deste Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, 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 pelos Coordenadores, observado que (1) a Oferta não contará com esforços de colocação no exterior; (2) as regras de rateio proporcional na alocação dos CRI em caso de excesso de demanda são estabelecidas neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e (3) no âmbito da Oferta Não Institucional, em hipótese alguma serão consideradas, na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora ("Plano de Distribuição").

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (i) o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição ou sua renúncia expressa pelos Coordenadores, o que deverá ocorrer até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (iii) disponibilização do Anúncio de Início, a qual será realizada na forma prevista no artigo 54-A da Instrução CVM 400; (iv) a disponibilização do Prospecto Definitivo ao público, devidamente aprovado pela CVM; e (v) o registro para distribuição e negociação dos CRI pela B3. Somente após o cumprimento dos referidos requisitos, haverá efetiva alocação dos CRI junto aos Investidores, para sua subscrição e integralização.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais disponibilizaram ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400, os Coordenadores realizaram apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta ("Apresentações para Potenciais Investidores"). Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores utilizaram em tais apresentações aos Investidores foram encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400, da Deliberação CVM nº 818 e demais regulamentações aplicáveis, sendo certo que a sua utilização somente ocorreu concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar à CVM.

A Devedora se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, incluindo, mas não se limitando ao setor de atuação da Devedora, de forma a garantir que sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, ficando obrigadas a ressarcir os Coordenadores, nos

termos do Contrato de Distribuição, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo das referidas informações. Não obstante, os Coordenadores não se eximem da responsabilidade de verificar e assegurar a suficiência e veracidade do conjunto de informações prestadas, pela Devedora, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

Após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizaram o Procedimento de Bookbuilding dos CRI, que foi realizado nos termos indicados abaixo e no Contrato de Distribuição.

Os Investidores da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, observado o Direcionamento da Oferta, puderam apresentar suas ordens de investimento, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, ou Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, sendo certo que, observado o Direcionamento da Oferta, o Investidor teve que:

(a) identificar no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, um percentual mínimo para a taxa de Remuneração dos CRI, desde que observada a Taxa Teto de cada série, como condição para sua aceitação à Oferta, observado que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento dos Investidores Não Institucionais não foram considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI;

(b) indicar a quantidade de CRI da respectiva série que deseja subscrever; e

(c) se Pessoa Vinculada, indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou de sua intenção de investimento, pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que o recebeu.

O Prospecto Preliminar estava disponível nos mesmos locais em que será disponibilizado o Prospecto Definitivo, pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para o recebimento dos Pedidos de Reserva.

Findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidaram os Pedidos de Reserva que tenham recebido e os encaminharam já consolidados ao Coordenador Líder.

Os Investidores Institucionais interessados em subscrever CRI também puderam apresentar seus Pedidos de Reserva, no Período de Reserva, conforme o caso, ou suas respectivas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, indicando as informações previstas acima, sendo certo que exclusivamente os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, foram consideradas, no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, para definição da taxa final da Remuneração dos CRI.

Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não foram considerados, no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, e ficaram, ainda, sujeitos a um limite máximo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), individual ou agregado.

No Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, o Coordenador Líder consolidou todos os Pedidos de Reserva que recebeu dos Participantes Especiais e as demais ordens de investimento efetuadas pelos Investidores da Oferta para subscrição dos CRI.

Observado o Direcionamento da Oferta, as disposições da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, não foi verificada demanda superior ao Valor Total da Oferta (já considerando os CRI Adicionais), na data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, não haverá necessidade de rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo certo que, caso o rateio fosse necessário, seriam atendidos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa final definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. No caso de emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, (a) para a Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva que indicaram a taxa final definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI seriam rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva, e (b) para a Oferta Institucional, seria observado o disposto acima.

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

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 17 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto aos potenciais Investidores somente após a concessão do registro da Emissão, nos termos da Instrução CVM 400.

Cada Pedido de Reserva deveria ser realizado perante apenas uma Instituição Participante da Oferta, sendo certo que cada Investidor pôde efetuar um ou mais Pedidos de Reserva, sem limitação, em diferentes níveis de taxa de juros para um mesmo Pedido de Reserva ou em diferentes Pedidos de Reserva, inexistindo limites máximos de investimento, observadas as disposições aplicáveis aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais.

Os Pedidos de Reserva contêm, entre outras informações, condições de subscrição e integralização dos CRI, informações acerca da sua caracterização como Pessoa Vinculada e termo de obtenção de cópia do Prospecto.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes deste 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, e observada as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao respectivo Coordenador ou Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva.

7.2.39. Direcionamento da Oferta

Os CRI serão direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: (i) 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Não Institucionais; e (ii) 80% (oitenta por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Institucionais, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, conforme definidas e descritas abaixo e no Contrato de Distribuição ("Direcionamento da Oferta"). Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais, será observado o Direcionamento da Oferta previsto neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição, considerando que os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, poderão alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada para os Investidores Não Institucionais, conforme Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender total ou parcialmente os Pedidos de Reserva e ordens de investimento, inclusive por meio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional.

Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, deverão ser levados em consideração, os CRI Adicionais decorrentes do exercício total da Opção de Lote Adicional.

7.2.40. Oferta Não Institucional

O montante inicial de 80.000 (oitenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) dos CRI (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora) inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais, observado o Direcionamento da Oferta ("Oferta Não Institucional").

Os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever os CRI puderam preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, sendo certo que (i) foi considerado como Investidor Institucional qualquer investidor que formalizou Pedido de Reserva em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais); e (ii) foi observado o valor máximo, individual ou agregado, de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não foram considerados, no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, e ficaram, ainda, sujeitos a um limite máximo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente ao valor mínimo necessário de investimentos financeiros estabelecido para a caracterização de investidor qualificado.

Os Pedidos de Reserva efetuados pelos Investidores Não Institucionais são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos subitens "b", "d", "g" e "h" abaixo, e de acordo com as seguintes condições, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(a) durante o Período de Reserva, cada Investidor Não Institucional, seja ele considerado Pessoa Vinculada ou não, interessado em participar da Oferta Não Institucional efetuou Pedido de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva, observado o valor máximo, individual ou agregado, de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais). Recomendou-se aos Investidores Não Institucionais que entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;

(b) os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva sua qualidade de Pessoa Vinculada, sendo certo que seus Pedidos de Reserva não foram automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(c) quando do preenchimento do seu respectivo Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais deveriam indicar as informações previstas na Cláusula 5.1.5.1 do Contrato de Distribuição e no item "*Plano de Distribuição*" na página 78 deste Prospecto Definitivo, observado ainda o disposto nas Cláusulas 5.1.5.2 e 5.1.5.3 do Contrato de Distribuição e no item "*Plano de Distribuição*" na página 78 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não foram considerados, no Procedimento de *Bookbuilding dos CRI*, para definição da taxa final da Remuneração;

(d) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais deveriam estipular uma taxa mínima para a Remuneração. O Pedido de Reserva foi automaticamente cancelado caso (i) o Investidor Não Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração uma taxa superior à taxa final da Remuneração, e/ou (ii) o Investidor Não Institucional tenha estipulado como taxa mínima para os CRI, uma taxa superior à taxa teto de Remuneração, estipulada no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado;

(e) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor Não Institucional, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRI alocados ao Investidor Não Institucional após o atendimento, se for o caso, do critério de rateio previsto na Cláusula 5.3.4 do Contrato de Distribuição e no item "*Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*" na página 82 deste Prospecto Definitivo; (b) a primeira Data de Integralização dos CRI e; e (c) a Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e a alocação entre as séries;

(f) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado pela Instituição Participante da Oferta nos termos do item "e" acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, conforme procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, na primeira Data de Integralização, conforme instrução da Instituição Participante da Oferta;

(g) nas hipóteses de: (a) identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou a sua decisão de investimento; (b) suspensão da Oferta nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; ou (c) modificação da Oferta nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; poderá o referido Investidor Não Institucional desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Não Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou nos termos dos Prospectos;

(h) na hipótese de não haver conclusão da Oferta ou na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese prevista na legislação de não produção de efeitos ou desconsideração de Pedidos de Reserva, estes serão todos cancelados e os respectivos Investidores Não Institucionais serão comunicados sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer por meio de divulgação, pela Emissora e pelos Coordenadores, de comunicado ao mercado;

(i) na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o número de CRI alocado a tal Investidor Não Institucional, ressalvadas as hipóteses de cancelamento do Pedido de Reserva descritas nos subitens "b", "d", "g" e "h" acima; e

(j) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

7.2.41. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Observado o limite estabelecido no Direcionamento da Oferta, os CRI serão alocados, após o Período de Reserva e o registro da Oferta pela CVM, para Investidores Não Institucionais que tiverem seu Pedido de Reserva admitido, observado os critérios de rateio estabelecidos nos itens "i" e "ii" abaixo ("Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional"):

(i) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior ao montante de CRI destinado aos Investidores Não Institucionais (sem considerar os CRI Adicionais) previsto na cláusula 5.3 do Contrato de Distribuição e no item "*Oferta Não Institucional*" na página 80 deste Prospecto Definitivo, nos termos do Direcionamento da Oferta, e caso os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, e nos termos da cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição e do item "*Direcionamento da Oferta*" na página 80 deste Prospecto Definitivo, decidam por não alterar a quantidade de CRI inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes, se existentes, serão destinados aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional; ou

(ii) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao montante de CRI destinado aos Investidores Não Institucionais (sem considerar os CRI Adicionais) previsto na cláusula 5.3 do Contrato de Distribuição e no item "*Oferta Não Institucional*" na página 80 deste Prospecto Definitivo, nos termos do Direcionamento da Oferta, e caso os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, e nos termos da cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição e do item "*Direcionamento da Oferta*" na página 80 deste Prospecto Definitivo, decidam por não alterar a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio dos CRI entre os Investidores Não Institucionais, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva admitidos e não alocados aos Investidores Não Institucionais, não sendo consideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

7.2.42. Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva realizados no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Direcionamento da Oferta, os CRI remanescentes serão destinados à colocação pública para Investidores Institucionais, sejam eles Pessoas Vinculadas ou não ("Oferta Institucional"), observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e descritos no Contrato de Distribuição.

Os Investidores Institucionais interessados em subscrever os CRI puderam (i) preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva; ou (ii) suas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, indicando as informações previstas na cláusula 5.1.5.1 do Contrato de Distribuição e no item "*Plano de Distribuição*" na página 78 deste Prospecto Definitivo, de acordo com os procedimentos abaixo:

(a) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deveria assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, ou seus Pedidos de Reserva a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, conforme aplicável;

(b) os Pedidos de Reserva ou ordens de investimentos, conforme o caso, efetuados pelos Investidores Institucionais são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no subitem "2" abaixo e nos subitens "c", "e" e "f" abaixo, e de acordo com as seguintes condições, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

a. recomendou-se aos Investidores Institucionais que entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido; e

b. no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento, os Investidores Institucionais deveriam estipular, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento e aceitação da Oferta, uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI. O Pedido de Reserva ou ordem de investimento foram automaticamente cancelados (i) caso o Investidor Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração dos CRI, uma taxa superior à taxa final da Remuneração dos CRI; e/ou (ii) caso o Investidor Institucional tenha estipulado como taxa mínima para os CRI, uma taxa superior às taxas teto da Remuneração dos CRI estipulada no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado;

(c) os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas deveriam, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento sua qualidade de Pessoa Vinculada, sendo certo que seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento não foram automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(d) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, as respectivas Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRI alocados ao referido Investidor, (b) a primeira Data de Integralização dos CRI, e (c) a Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Os Investidores Institucionais integralizarão os CRI à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na primeira Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, conforme aplicável;

(e) nas hipóteses de: (a) identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Institucional que houver efetuado Pedido de Reserva, ou a sua ordem de investimento; (b) suspensão da Oferta nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; ou (c) modificação da Oferta nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; poderá o referido Investidor Institucional desistir do Pedido de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, à Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou nos termos deste Prospecto Definitivo;

(f) na hipótese de não haver conclusão da Oferta ou na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese prevista na legislação de não produção de efeitos ou desconsideração de Pedidos de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, estes serão todos cancelados e os respectivos Investidores Institucionais serão comunicados sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer por meio de divulgação, pela Emissora e pelos Coordenadores, de comunicado ao mercado; e

(g) na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou ordem de investimento tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Institucional o número de CRI alocado a tal Investidor Institucional, ressalvadas as hipóteses de cancelamento do Pedido de Reserva descritas nos subitens "b" 2", "c", "e" e "f" acima.

7.2.43. Critério de Colocação da Oferta Institucional

A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, após o Período de Reserva e o registro da Oferta pela CVM, dar-se-á em conformidade com o Direcionamento da Oferta, observado os Critérios de Colocação da Oferta Institucional.

Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, 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 da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa ("Critérios de Colocação da Oferta Institucional").

7.2.44. Opção de Lote Adicional

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a Emissora exerceu a Opção de Lote Adicional. A Opção de Lote Adicional foi exercida totalmente conforme demanda verificada com a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, uma vez que, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e independentemente de excesso de demanda por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, houve intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, formalizados aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI. A distribuição pública dos CRI Adicionais oriundos do exercício total da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação, e aplicar-se-ão aos CRI Adicionais a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que os CRI Adicionais integram o conceito de "CRI", nos termos dos Documentos da Oferta. Observado o Direcionamento da Oferta, os CRI podem ser alocados aos Investidores Institucionais e/ou aos Investidores Não Institucionais, conforme demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.

7.2.45. Dispensa de Boletim de Subscrição

Nos termos da Resolução da CVM nº 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 ordem de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM nº 27, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI e a possibilidade de aumento do volume da Oferta, mediante o exercício da Opção de Lote Adicional, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta, e (iv) se comprometeu a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

No contexto da Oferta Não Institucional, e conforme dispõe a Resolução CVM nº 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor Não Institucional, o qual deverá ser realizado junto ao Coordenador ou Participante Especial com o qual tiver efetuado seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento e, nos termos da Resolução CVM nº 27, deverá, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, (ii) esclarecer que não será admitida a distribuição parcial da Oferta, (iii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, e (iv) conter declaração de que obteve cópia dos Prospectos. O Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor Não Institucional passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM nº 27, por meio do qual referido Investidor Não Institucional aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

No contexto da Oferta Institucional, e conforme dispõe a Resolução CVM nº 27, os Pedidos de Reserva formalizados por Investidores Institucionais serão considerados completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Institucionais.

7.2.46. Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI

Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não fossem considerados Investidores Institucionais não foram considerados no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas teto; e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional.

Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI foram os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI, a qual constou do Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores puderam indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas estabelecidas para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries; e (iii) observado o disposto abaixo, foram consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que foram as taxas finais fixadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série.

Para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI, e, por conseguinte, da Remuneração das Debêntures, foram atendidos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa final de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, foi observado o seguinte procedimento:

(i) a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores Institucionais foi considerada até que fosse atingido, no mínimo, o valor inicial da Oferta (sem considerar a emissão dos CRI Adicionais), sendo os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida será estendida para os CRI adicionais emitidos em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional; e

(ii) atingido, no mínimo, o valor inicial da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI Adicionais), a Remuneração dos CRI indicada na última ordem de investimento referente ao CRI, considerada no âmbito da Oferta consistiu na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI adicionais emitidos em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional, observado ainda, o disposto abaixo.

Sem prejuízo do disposto acima, nos termos da Oferta Não Institucional, poderá ser aumentada a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, inclusive por meio da distribuição de CRI Adicionais, na hipótese de haver demanda formalizada por Pedidos de Reserva aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI.

Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada aos Coordenadores.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI foi divulgado em 03 de junho de 2022, nos termos

do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado.

7.2.47. Participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foram aceitas a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, a um dos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo respectivo Coordenador ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deveria informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso.

Como não foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI objeto da Oferta (sem considerar a emissão dos CRI Adicionais), será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, e suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, não foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

A vedação de colocação disposta no artigo 55 da Instrução CVM 400 não será aplicável ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita encontra-se-divulgada neste Prospecto.

Caso fosse verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), e consequente cancelamento de intenções de investimento ou Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, as ordens dos Investidores considerados Pessoas Vinculadas seriam, ainda assim, consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI. Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI objeto da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

O disposto nesta seção "*Participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI*" não se aplica à colocação de CRI perante o Formador de Mercado, caso tenha apresentado intenções de investimento nos termos do Contrato de Distribuição e conforme divulgado neste Prospecto Definitivo. Parte dos CRI destinados à Oferta será preferencialmente destinada à colocação ao Formador de Mercado, a fim de possibilitar-lhe a atuação como Formador de Mercado (market maker) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda dos CRI durante o período de 12 (doze) meses, renováveis, nos termos da legislação aplicável e conforme o Contrato de Formador de Mercado.

7.2.48. Alocação dos CRI

A alocação dos CRI será realizada, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, observados os critérios de alocação e rateio estabelecidos na Oferta Institucional e na Oferta Não Institucional, e os limites estabelecidos no Direcionamento da Oferta, e deverá observar o seguinte procedimento: (i) a alocação será feita de acordo com a demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e nos Pedidos de Reserva, conforme descrito nas Cláusulas acima; (ii) para assegurar seu investimento nos CRI, os Investidores deverão assinar os respectivos Pedidos de Reserva ou enviar as respectivas intenções de investimento, conforme o caso, observado o disposto na cláusula 5.7 do Termo de Securitização e no item "*Dispensa de Boletim de Subscrição*" na página 84 deste Prospecto acima; e (iii) no caso de um Investidor subscrever mais de um Pedido de Reserva e/ou enviar mais de uma intenção de investimento, os Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento, conforme o caso, serão consideradas subscrições independentes.

O processo de alocação dos CRI poderá acarretar alocação parcial dos Pedidos de Reserva e/ou das intenções de investimento, conforme o caso, referentes aos CRI alocados.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRI alocada ao referido Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao respectivo Coordenador ou Participante Especial que recebeu Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis.

As integralizações deverão ocorrer no mesmo dia da subscrição dos respectivos CRI, sendo certo que o Pedido de Reserva e/ou a intenção de investimento, conforme o caso, será resolvida automaticamente no caso de não integralização dos CRI no mesmo dia de sua subscrição.

7.2.49. Ordem de Prioridade 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 de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das despesas dos Patrimônios Separados, na proporção de cada um deles, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) pagamento da amortização dos CRI ("Ordem de Prioridade de Pagamentos").

7.2.50. Fundos de Despesas

A Devedora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um Fundo de Despesas para cada série de CRI, sendo que cada Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas serão mantidos em depósito nas respectivas Contas Centralizadoras, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização dos CRI; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante de, no mínimo, R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") referente a cada Fundo de Despesas.

O Custo da Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

As Despesas que, previstas na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Devedora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelos Patrimônios Separados e, caso os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

7.2.51. Inadequação de Investimento

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

nos CRI, os investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI", no Prospecto Definitivo, bem como nos itens "Fatores de Risco" e "Riscos de Mercado" do Formulário de Referência da Emissora, e do Formulário de Referência da Devedora, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS**.

7.2.52. Cronograma Tentativo da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos [4]	Data Prevista [1] [2]
1.	Protocolo do pedido de registro junto à CVM	16/03/2022
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	04/05/2022
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	04/05/2022
4.	Início do Período de Reserva	11/05/2022
5.	Protocolo complementar junto à CVM em razão da divulgação pela Devedora de suas informações financeiras referentes ao período findo em 31 de março de 2022	18/05/2022
6.	Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e de Abertura de Período de Desistência	18/05/2022
7.	Início do Período de Desistência	19/05/2022
8.	Encerramento do Período de Reserva	02/06/2022
9.	Encerramento do Período de Desistência	25/05/2022
10.	Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI	03/06/2022
11.	Comunicado ao mercado referente ao resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI [3]	03/06/2022
12.	Cumprimento de vícios sanáveis	07/06/2022
13.	Registro da Oferta pela CVM	22/06/2022
14.	Divulgação do Anúncio de Início	23/06/2022
15.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	23/06/2022
16.	Liquidação financeira dos CRI	24/06/2022
17.	Início de negociação dos CRI na B3	28/06/2022
18.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	20/11/2022

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o 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.

(3) Os Investidores deverão tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, quando disponível.

(4) Qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da B3 e da CVM, veículos também utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento de Oferta" deste Prospecto.

7.2.53. Registro para Colocação

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.

7.2.54. Encargos Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, em caso de inadimplemento do pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, será devida multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os valores devidos e não pagos desde a data em que os mesmos deveriam ter sido pagos até a data do efetivo pagamento, *pro rata temporis*.

7.2.55. Local de Pagamentos

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, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor de pagamento dos CRI tempestivamente colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

7.2.56. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 12 da Lei nº 9.514, ou da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor. Adicionalmente, a cobrança de pagamentos relativos aos CRI e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Créditos Imobiliários, em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 13, inciso II da Lei nº 9.514, no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas Contas Centralizadoras, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

7.2.57. Política de Investimento da Emissora

No âmbito da Oferta a política de investimento da Emissora circunscreve-se à aquisição dos Créditos Imobiliários.

7.2.58. Procedimentos de Verificação de Lastro dos Créditos Imobiliários

A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro das CCI; (ii) fará a custódia eletrônica de uma via original da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente; e (iii) diligenciará para que as CCI sejam atualizadas, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

7.2.59. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento de 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 e no item "*Condições precedentes para a distribuição dos CRI*" na página 125 deste Prospecto 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, na forma e condições previstas neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) os Coordenadores deverão 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, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à 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 que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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, 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, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de comunicação por escrito pela Instituição Participante da Oferta sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (i) acima; e (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

7.2.60. Auditores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontratação, exceto (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). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

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

Os auditores independentes da Emissora e da Devedora responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos últimos 3 (três) exercícios sociais são os seguintes:

Auditor Independente da Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais da Emissora, encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A
CEP 04711-904 | São Paulo – SP
CNPJ: 57.755.217/0001-29
At.: Eduardo Tomazelli Remedi
Telefone: +55 (11) 3940-1500
E-mail: ERemedi@kpmg.com.br
Website: www.home.kpmg/br/pt

Auditor Independente da Devedora, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora, encerradas em 31 de dezembro de 2021 e revisar as informações financeiras da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2022:

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av. Dr. Chucri Zaidan, n.º 1.240 – 4º ao 12º Andares – Golden Tower
São Paulo - SP
CEP: 04711-130
CNPJ: 49.928.567/0001-11
At.: Tarcisio Santos
Telefone: (11) 5186-1000
Website: www.deloitte.com.br

Auditor Independente da Devedora, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora, dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A
CEP 04711-904 | São Paulo – SP
CNPJ: 57.755.217/0001-29
At.: Eduardo Tomazelli Remedi
Telefone: +55 (11) 3940-1500
E-mail: ERemedi@kpmg.com.br
Website: www.home.kpmg/br/pt

7.2.61. Procedimentos de substituição da Instituição Custodiante, da B3, do Agente Escriturador, do Banco Liquidante, das Agências de Classificação de Risco, do Formador de Mercado e do Agente Fiduciário

Instituição Custodiante

A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese e a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia geral de titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia geral de titulares de CRI.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 (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; (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

Agente Escriturador

O Agente Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

Banco Liquidante

O Banco Liquidante/Mandatário poderá ser substituído caso (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) caso haja renúncia do Banco Liquidante/Mandatário ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre as partes.

Agências de Classificação de Risco

As Agências de Classificação de Risco poderão ser substituídas nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia das Agências de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre a Emissora e a Agência de Classificação de Risco em questão. As Agências de Classificação de Risco revisarão trimestralmente a classificação de risco dos CRI.

Formador de Mercado

O Formador de Mercado poderá ser substituído nas seguintes hipóteses: (i) uma das partes infrinja alguma das cláusulas ou condições estipuladas no Contrato de Formador de Mercado; (ii) caso ocorram alterações por força de lei ou regulamentação que inviabilizem os serviços; (iii) seja decretada falência, liquidação ou pedido de recuperação judicial de quaisquer das partes; e/ou (iv) ocorra a suspensão ou descredenciamento do Formador de Mercado em virtude de qualquer uma das hipóteses previstas na Instrução CVM 384.

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI vinculados ao Termo de Securitização, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

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

(ii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos no Termo de Securitização.

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

A substituição do Agente Fiduciário 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, conforme artigo 9 da Resolução CVM nº 17.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Geral de Titulares de CRI.

7.3. Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e presente Emissão e Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou às Instituições Participantes na Seção "Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder, do Assessor Legal e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta" deste Prospecto e/ou à CVM, nos endereços indicados na Seção "Exemplares do Prospecto" deste Prospecto.

7.4. Tratamento Fiscal

Os Titulares de 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.

7.4.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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 8.981/95, art. 51, parágrafo único da Lei nº 9.430/96 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585/15).

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, presumido ou arbitrado) que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme art. 3º, § 1º da Lei nº 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o art. 3º, III da Lei nº 7.689/88.

Adicionalmente, 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 conforme Decreto nº 8.426/15.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica 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.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil e, nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos, de seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, I e III, da Instrução RFB nº 1.585/15 e do artigo art. 77, caput, I da Lei 8.981/95.

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, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183/21, de: (i) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022 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% a partir de 1º de janeiro

de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a" da Lei nº 9.532/97). 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, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, II da Lei nº 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo SIMPLES Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981/95 e no art. 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123/06. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

7.4.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país respeitando as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (art. 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585/15). Exceção é feita para o caso de 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"). 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 favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585/15.

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 RFB nº 1.037/10.

7.4.3. IOF

7.4.3.1. 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 nº 4.373/14, 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 art. 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306/07. 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.

7.4.3.2. IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, § 2º, VI do Decreto nº 6.306/07. 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% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento), limitado a percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias corridos entre a aplicação e o resgate de cotas, de acordo com o art. 32, § 1º, I do Decreto nº 6.306/07 e o Anexo do referido Decreto. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

8. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais Documentos da Operação, quais sejam: (i) Escritura de Emissão de CCI; (ii) Escritura de Emissão das Debêntures; (iii) Termo de Securitização; (iv) Contrato de Distribuição e Termo de Adesão; e (v) Outros Contratos.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PRESENTE PROSPECTO INTEGRALMENTE, INCLUINDO SEUS ANEXOS, DENTRE OS QUAIS SE ENCONTRAM CÓPIAS DOS INSTRUMENTOS RESUMIDOS DESTA SEÇÃO.

8.1. Escritura de Emissão da CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Devedora, a Emissora e a Instituição Custodiante, a Emissora emitiu as CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.

A Instituição Custodiante receberá da Devedora, como remuneração pela prestação dos serviços de registro e implantação das CCI na B3 e custódia das CCI, os seguintes valores: (i) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; (ii) pela custódia das CCI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por CCI. A primeira parcela deverá ser paga até 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes atualizadas pelo 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.

O pagamento dos valores ora devidos, acima, será acrescido dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

A remuneração da Instituição Custodiante prevista neste item não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

8.2. Escritura de Emissão das Debêntures

Por meio da Escritura de Emissão das Debêntures, celebrada entre a Devedora e a Emissora, a Devedora emitiu 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no dia 25 de abril de 2022, com o valor nominal unitário de R$ 1.000,00, totalizando R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), as quais foram subscritas pela Emissora, e serão integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

As Debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas,

sem emissão de cautelas ou certificados. As Debêntures são da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir a Emissora em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

8.3. Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e é o instrumento por meio do qual os CRI são emitidos e que efetivamente vincula os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, define detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. As principais informações contidas no Termo de Securitização encontram-se descritas conforme abaixo.

8.3.1. Administração dos Patrimônios Separados

A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da Escritura de Emissão das Debêntures e do Termo de Securitização, os Patrimônios Separados, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos nas Contas Centralizadoras, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração dos CRI e demais encargos acessórios.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência dos Patrimônios Separados em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na Escritura de Emissão das Debêntures e no Termo de Securitização.

8.3.2. Do Agente Fiduciário

De acordo com o Termo de Securitização, são obrigações do Agente Fiduciário, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM nº 17:

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

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

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

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

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Devedora para que a Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Devedora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e pela Devedora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração dos Patrimônios Separados por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

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

(x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou dos Patrimônios Separados;

(xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17 e do Termo de Securitização e respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

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

(xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II da Resolução CVM nº 17;

(xvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados aos Patrimônios Separados, caso a Emissora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xix) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, a administração dos Patrimônios Separados, observado o disposto no Termo de Securitização;

(xx) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação dos Patrimônios Separados;

(xxi) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização;

(xxii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;

(xxiii) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;

(xxiv) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração dos Patrimônios Separados;

(xxv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados aos Patrimônios Separados, caso a Emissora não o faça;

(xxvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração dos Patrimônios Separados; e

(xxvii) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17, caso a Emissora não faça, conforme artigo 13, inciso II da lei nº 9.514.

O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

A Assembleia Geral de Titulares de CRI a que se refere o parágrafo acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuá-la.

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

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes parcelas anuais no valor de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes calculada *pro rata die*, se necessário, e parcelas semestrais no valor de R$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

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

As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. As parcelas citadas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

A remuneração definida acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

Caso a Emissora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculados dia a dia.

Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, inclusive as administrativas, deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, com recursos dos Patrimônios Separados ou adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora ou adiantadas pelos Titulares de CRI, conforme aplicável, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

A Emissora e o Agente Fiduciário acordam que nos termos do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função

O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, sala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico assembleias@pentagonotrustee.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VI do Termo de Securitização e abaixo:

Série	**62ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização**
Valor Total da Emissão	R$ 25.352.973,89
Remuneração	TR + 7,4130% a.a.
Quantidade	1
Data de Vencimento	01/01/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	**68ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização**
Valor Total da Emissão	R$ 69.243.672,00
Remuneração	IPCA + 7,6000% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Fiança, Penhor de Ações
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	69ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 386.436.656,48
Remuneração	IPCA + 5,0769% a.a.
Quantidade	430.192
Data de Vencimento	15/07/2031
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	70ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 66.992.074,00
Remuneração	IPCA + 7,4825% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Penhor de Ações e Cessão Fiduciária de Conta
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	75ª e 76ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 2.190.918.220,92 - 322.180.657,71
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (75ª série); TR + 12% a.a. (76ª série)
Quantidade	6.572 (75ª série); 178 (76ª série)
Data de Vencimento	10/09/2032 (75ª série); 10/08/2041(76ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	77ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 483.637.000,00
Remuneração	IPCA + 5,8473% a.a.
Quantidade	483.637
Data de Vencimento	13/03/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Solo
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	81ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 44.808.343,72
Remuneração	IPCA + 4,4807% a.a.
Quantidade	133
Data de Vencimento	07/11/2027
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Carta de Fiança e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	83ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 53.101.541,64
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a.
Quantidade	159
Data de Vencimento	30/05/2023
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	84ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 2.640.861,79
Remuneração	IPCA + 6,9047% a.a.
Quantidade	7
Data de Vencimento	17/10/2028
Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 21.555.480,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a.
Quantidade	60
Data de Vencimento	25/02/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 88.073.015,32
Remuneração	IPCA + 4,5915% a.a.
Quantidade	240
Data de Vencimento	20/03/2024
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	92ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 7.590.407,79
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Quantidade	7.590
Data de Vencimento	15/12/2024
Garantias	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Lotes
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	93ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 53.528.475,20
Remuneração	IPCA + 6,1579% a.a
Quantidade	160
Data de Vencimento	15/10/2023
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 9.255.798,45
Remuneração	IGP-DI + 5,9196% a.a.
Quantidade	27
Data de Vencimento	15/12/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	97ª, 98ª e 99ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 209.700.000,00 (97ª série); 70.800.000,00 (98ª série); 122.700.000,00 (99ª série)
Remuneração	IPCA + 6,34% a.a. (97ª série); IPCA + 6,71% a.a. (98ª série); IPCA + 7,04% a.a. (99ª série)
Quantidade	699 (97ª série); 236 (98ª série); 409 (99ª série)
Data de Vencimento	07/03/2024 (97ª série); 06/03/2026 (98ª série); 07/03/2029 (99ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	101ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 560.000.000,00
Remuneração	TR + 4,9400% a.a.
Quantidade	560
Data de Vencimento	19/03/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	103ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 5.482.650,72
Remuneração	IPCA + 6,3802% a.a.
Quantidade	16
Data de Vencimento	17/01/2024
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	108ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 210.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,15% a.a.
Quantidade	210.000
Data de Vencimento	17/09/2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária dos Imóveis e Cessão Fiduciária dos Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	110ª e 111ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 1.579.612.096,44 (110ª série); 210.825.398,23 (111ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (110ª série); TR + 12% a.a. (111ª série)
Quantidade	5.265 (110ª série); 702 (111ª série)
Data de Vencimento	10/07/2028 (110ª série); 10/11/2048 (111ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	113ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 4.028.455,68
Remuneração	IPCA + 5,91% a.a.
Quantidade	12
Data de Vencimento	15/09/2024
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	123ª e 124ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 539.023.396,49 (123ª série); R$ 159.565.972,32 (124ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (123ª série); TR + 12% a.a. (124ª série)
Quantidade	1.796 (123ª série); 531 (124ª série)
Data de Vencimento	10/09/2025 (123ª série); 10/03/2048 (124ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	126ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 6.261.708,20
Remuneração	100% da Taxa DI + 4% a.a.
Quantidade	1
Data de Vencimento	20/07/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	128ª e 130ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	102889000 - 72.111.000,00 (130ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI - IPCA + 6,5727% a.a.(130ª série)
Quantidade	102889 - 72.111 (130ª série)
Data de Vencimento	30/09/2021; 02/10/2024 (130ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	129ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 282.431.100,03
Remuneração	100% da DI + 1,30% a.a.
Quantidade	261
Data de Vencimento	25/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	131ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 111.458.088,39
Remuneração	100% da DI + 1,3% a.a.
Quantidade	102
Data de Vencimento	25/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	133ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 110.500.000,00
Remuneração	IPCA + 6,5489% a.a.
Quantidade	110
Data de Vencimento	17/07/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	134ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 105.000.000,00
Remuneração	DI + 1,3% a.a.
Quantidade	105.000
Data de Vencimento	19/12/2034
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	135ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 275.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI - 0,1% a.a
Quantidade	275.000
Data de Vencimento	12/07/2023
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	137ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 105.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,3% a.a.
Quantidade	105.000
Data de Vencimento	19/03/2035
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	142ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 150.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,58% a.a.
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	20/08/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em compartilhamento com o CRI da 143ª Série da RB Capital Companhia de Securitização
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	143ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 150.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,45% a.a.
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	20/08/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em compartilhamento com o CRI da 142ª Série da RB Capital Companhia de Securitização
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	145ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 180.000.000,00
Remuneração	99% da taxa DI
Quantidade	180.000
Data de Vencimento	01/06/2022
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	152ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 120.000.000,00
Remuneração	Taxa DI + 1,65% a.a.
Quantidade	120.000
Data de Vencimento	15/12/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	153ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 141.431.000,00
Remuneração	IPCA + 5,8217% a.a.
Quantidade	141.431
Data de Vencimento	27/11/2024
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	154ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 14.060.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,6333% a.a.
Quantidade	14.060
Data de Vencimento	26/07/2030
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	156ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 300.000.000,00
Remuneração	101% da taxa DI
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	05/04/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	157ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 662.837.000,00
Remuneração	99,00% da Taxa DI
Quantidade	662.837
Data de Vencimento	09/03/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	159ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 279.635.000,00
Remuneração	96% da taxa DI
Quantidade	279.635
Data de Vencimento	18/09/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	160ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 1% a.a.
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	19/06/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	161ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 166.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a.
Quantidade	166.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	162ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 110.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a.
Quantidade	110.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	163ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 60.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,5489% a.a.
Quantidade	60.000
Data de Vencimento	17/07/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	166ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 26.591.385,43
Remuneração	112% da Taxa DI
Quantidade	26.000
Data de Vencimento	15/07/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	169ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 370.000.000,00
Remuneração	99,00% da Taxa DI
Quantidade	370.000
Data de Vencimento	21/11/2032
Garantias	Hipoteca em 2º Grau e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	170ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 32.330.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,3033% a.a.
Quantidade	32.330
Data de Vencimento	15/12/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	182ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 22.504.000,00
Remuneração	IGP-M + 7,5846%
Quantidade	22.504
Data de Vencimento	16.07.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e alienação fiduciária de ações
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	184ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 300.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,0563% a.a.
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	15/07/2025
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	185ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 15.715.000,00
Remuneração	IGP-M/FGV +5,9571% a.a.
Quantidade	15.715
Data de Vencimento	15/06/2028
Garantias	alienação fiduciária de imóveis; fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	188ª e 189ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 600.000.000,00
Remuneração	96,50% da Taxa DI (188ª Série); IPCA + 4.6572% a.a. (189ª Série)
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2023 (188ª Série); 15/12/2025 (189ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	200ª e 201ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 96.000.000,00
Remuneração	110% da Taxa DI (200ª Série); 12% a.a. (201ª Série)
Quantidade	até 960
Data de Vencimento	10/04/2048
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	208ª e 209ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 300.000.000,00
Remuneração	95,75% da Taxa DI (208ª Série); IPCA + 3,9317% (209ª Série)
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	15/02/2023 (208ª Série); 15/02/2026 (209ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	215ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	219ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 114.521.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3%
Quantidade	114.521
Data de Vencimento	24/10/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	220ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	221ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 538.328.000,00
Remuneração	IPCA + 3,4465% a.a.
Quantidade	538.328
Data de Vencimento	15/08/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	223ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	60.000.000
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,85% a.a.
Quantidade	60.000
Data de Vencimento	02/10/2031
Garantias	Alienação fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	229ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 30.600.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,20% a.a.
Quantidade	30.600
Data de Vencimento	12/12/2031
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	230ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 11.500.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 5,50% a.a. acrescido de Prêmio Mensal, a partir de 30/09/2020 (inclusive)
Quantidade	11.500
Data de Vencimento	29/08/2023
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	233ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 527.772.000,00
Remuneração	IPCA + 3,8% a.a.
Quantidade	527.772
Data de Vencimento	18/12/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	234ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	125.000.000,00
Remuneração	102,4% da Taxa DI
Quantidade	125.000
Data de Vencimento	22/10/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	237ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	57.092.000,00
Remuneração	IGP-M + 4,0000% a.a.
Quantidade	57.092
Data de Vencimento	07/11/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	242ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	40.480.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25 a.a.
Quantidade	40.480
Data de Vencimento	25/12/2031
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	245ª e 269ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	68.750.000,00 (245ª série); 31.250.000,00 (269ª série)
Remuneração	IPCA + 5,4500% a.a. (245ª série); IPCA + 7,2100% a.a. (269ª série)
Quantidade	68.750 (245ª série); 31.250 (269ª série)
Data de Vencimento	25/09/2035 (245ª série); 25/09/2035 (269ª série)
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	251ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	32.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,75%
Quantidade	32.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	254ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 39.435.000,00
Remuneração	IPCA + 7,000% a.a.
Quantidade	39.435
Data de Vencimento	24/01/2032
Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	256ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 16.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 6,00 a.a.
Quantidade	16.000
Data de Vencimento	22/01/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	262ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 80.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,5000 a.a.
Quantidade	80.000
Data de Vencimento	27/09/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	276ª, 277ª e 278ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 21.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6% a.a. (276ª Série); IPCA + 13% a.a. (277ª e 278ª Séries);
Quantidade	16.800 (276ª série); 2.100.000,00 (277ª série); 2.100.000,00 (278ª série)
Data de Vencimento	05/04/2031 (276ª Série); 05/01/2037 (277ª Série); 05/10/2048 (278ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	282ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 13.832.000,00
Remuneração	IPCA + 5,0000 a.a.
Quantidade	13.832
Data de Vencimento	14/04/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	283ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a.
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	285ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a.
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	300ª, 301ª e 302ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 40.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a. (300ª Série); IPCA + 13,00% a.a. (301ª Série); IPCA + 13,00% a.a. (302ª Série)
Quantidade	32.000 (300ª Série); 4.000 (301ª Série); 4.000 (302ª Série)
Data de Vencimento	13/12/2031 (300ª Série); 13/02/2033 (301ª Série); 13/03/2034 (302ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	313ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 44.871.000,00
Remuneração	IPCA + 5,7000%
Quantidade	44.871
Data de Vencimento	14/05/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	324ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 1.500.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,9347% a.a.
Quantidade	1.500.000
Data de Vencimento	15/05/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	325ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,4657% a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/02/2033
Garantias	Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	346ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 34.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a
Quantidade	34.000
Data de Vencimento	24/04/2028
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	53ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 51.606.245,81
Remuneração	(i) IPCA + 8,50% a.a., desde a Data de Emissão até 13/12/2017 (inclusive), e (ii) IPCA + 5,50% a.a.
Quantidade	172
Data de Vencimento	19/03/2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	58ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 83.876.047,83
Remuneração	IGP-M + 7,90% a.a.
Quantidade	83
Data de Vencimento	22/02/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	79ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 30.979.843,75
Remuneração	IPCA + 6,5124% a.a.
Quantidade	85
Data de Vencimento	05/11/2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	85ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 208.200.000,00
Remuneração	IPCA + 5,17% a.a.
Quantidade	694
Data de Vencimento	19/12/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 106.200.000,00
Remuneração	IPCA + 5,39% a.a.
Quantidade	354
Data de Vencimento	17/12/2026
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 90.600.000,00
Remuneração	IPCA + 5,37% a.a.
Quantidade	302
Data de Vencimento	19/12/2028
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	93ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 4.064.838,00
Remuneração	120% da Taxa DI
Quantidade	12
Data de Vencimento	05/02/2022
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 20.549.176,20
Remuneração	IPCA + 4,2274% a.a.
Quantidade	20.580
Data de Vencimento	12/06/2023
Garantias	Carta de Fiança e Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	97ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 209.700.000,00
Remuneração	IPCA + 6,34% a.a.
Quantidade	699
Data de Vencimento	07/03/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	362ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 20.000.000,00
Remuneração	Prefixado em 7,00% a.a.
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	10/06/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	363ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 20.000.000,00
Remuneração	Prefixado em 7,00% a.a.
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	10/06/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	390ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 145.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,3664%
Quantidade	145.000
Data de Vencimento	15/09/2026
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	391ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 180.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,3664% a.a
Quantidade	180.000
Data de Vencimento	15/09/2026
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	396ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,5758% a.a
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/12/2031
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	397ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 600.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,1017% a.a
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	8ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 657.060.000,00
Remuneração	96% da Taxa DI
Quantidade	657.060
Data de Vencimento	03/10/2022
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	9ª e 10ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização (10ª série vencida)
Valor Total da Emissão	757.109.000 (9ª série); 30.000.000 (10ª série)
Remuneração	97% da Taxa DI a.a. (9ª série); 100% da Taxa DI a.a. + 3,95 a.a. (10ª série)
Quantidade	757.109 (9ª série); 30.000 (10ª série)
Data de Vencimento	23/09/2022 (9ª série); 20/11/2024 (10ª série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	13ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 12.185.000,00
Remuneração	IPCA + 7,5000% a.a.
Quantidade	12.185
Data de Vencimento	26/12/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	**14ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização**
Valor Total da Emissão	R$ 200.000.000,00
Remuneração	99,5% da Taxa DI
Quantidade	200.000
Data de Vencimento	12/09/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	**1ª série da 7ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização**
Valor Total da Emissão	R$ 40.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,80% a.a.
Quantidade	40.000
Data de Vencimento	03/10/2023
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	**1ª série da 10ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização**
Valor Total da Emissão	R$ 30.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3,95% a.a.
Quantidade	30.000
Data de Vencimento	20/11/2024
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	**1ª série da 11ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização**
Valor Total da Emissão	R$ 250.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,20 a.a.
Quantidade	250.000
Data de Vencimento	14/07/2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

A Emissora e o Agente Fiduciário acordam que nos termos do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

8.4. Contrato de Distribuição e Termos de Adesão

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a J. Safra Assessoria e a Devedora e disciplina a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta, bem como regula a relação existente entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora no âmbito da Oferta.

Os termos de adesão, a serem firmados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais, estabelecem os deveres e obrigações dos Participantes Especiais na Oferta, bem como a remuneração devida aos Participantes Especiais.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta ou cópia nos endereços abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar
CEP 04543-907 | São Paulo, SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-2302
E-mail: mailto:dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

BANCO SAFRA S.A. e J. SAFRA ASSESSORIA

Avenida Paulista, 2.100, 17º andar, Bela Vista
CEP 01310-930 | São Paulo, SP
At.: tarso.tiete@safra.com.br
Telefone: 3175-9684
Website: https://www.safra.com.br

8.4.1. Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, dos deveres e obrigações indicados no Contrato de Distribuição (incluindo, mas não se limitando à obrigação de exercer a garantia firme), bem como a distribuição dos CRI, estarão condicionados ao atendimento, até a concessão do registro da Oferta pela CVM ou até a primeira data da liquidação financeira dos CRI, conforme aplicável, das seguintes condições precedentes, a serem verificadas individualmente por cada um dos Coordenadores (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil):

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

(ii) obtenção, pela Devedora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais e/ou regulamentares que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta, dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios, incluindo aqueles referentes às Debêntures, sempre em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, aos assessores legais e aos demais agentes participantes da Oferta;

(iii) definição da estrutura dos CRI, de maneira satisfatória aos Coordenadores;

(iv) que o lastro e a destinação dos recursos das Debêntures sejam descritos de maneira satisfatória aos Coordenadores e assessores legais e em conformidade com a legislação aplicável;

(v) inexistência de qualquer indício, investigação que seja de conhecimento da Devedora, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias aos dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, ao UK Bribery Act de 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e as leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública,

ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), pela Devedora e/ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico (conforme definido abaixo) bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, no entendimento exclusivo de cada Coordenador, possam prejudicar ou tornar desaconselhável a Oferta;

(vi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora, ou qualquer de suas respectivas controladas, coligadas, controladores ou sociedades sob controle comum ("Afiliadas") e/ou pelos demais signatários dos Documentos da Operação, perante os Coordenadores e/ou as Afiliadas dos Coordenadores, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(vii) aceitação, por parte dos Coordenadores, e contratação e remuneração pela Devedora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados, inclusive, mas sem se limitar, dos assessores legais, da Emissora, da instituição custodiante das CCI, Agente Fiduciário dos CRI, dos auditores independentes e da Agência de Classificação de Risco;

(viii) que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, decorrentes das Debêntures, estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório;

(ix) celebração e perfeita formalização dos Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando aos registros nos órgãos competentes;

(x) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário por meio do MDA e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21;

(xi) que a emissão das Debêntures e dos CRI tenha sido efetuada de forma totalmente satisfatória aos Coordenadores, aos assessores legais e aos demais agentes participantes envolvidos na Oferta;

(xii) apresentação, pela Devedora e pela Emissora, de declaração atestando que o Prospecto contém todas as informações necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI da Oferta, da Devedora ou da Emissora, conforme o caso, de sua respectiva situação econômico-financeira, além dos riscos associados às suas respectivas atividades e quaisquer outras informações necessárias à tomada de decisão dos investidores;

(xiii) obtenção pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição, especialmente em relação à concessão da Garantia Firme;

(xiv) fornecimento pela Devedora, em tempo hábil, de todas as informações, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, completas e necessárias para atender aos requisitos da Oferta, nos termos das normas da CVM e do Código ANBIMA. A Devedora é responsável pela suficiência, qualidade, consistência, completude e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a indenizar os Coordenadores por eventuais prejuízos decorrentes de imprecisões, inveracidades, inconsistências, insuficiências ou omissões relativas a tais informações. Qualquer alteração ou incorreção verificada pelos Coordenadores nas informações fornecidas que efetivamente modifique ou prejudique a Oferta deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, a seu exclusivo critério, de forma individual ou em conjunto, e justificadamente, sobre a continuidade da Oferta;

(xv) preparação, negociação e assinatura de toda a documentação legal necessária à Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos documentos para emissão das CCI, documentos para emissão das Debêntures, aos suplementos da Resolução CVM nº 60 e ao Termo de Securitização, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, aos assessores legais e à CVM;

(xvi) obtenção de classificação de risco da Emissão pela Agência de Classificação de Risco, ou o equivalente pela Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings. A Devedora compromete-se a fornecer informações às agências de rating contratadas, com toda transparência e clareza, para obtenção da mais precisa classificação de risco possível;

(xvii) obtenção do registro definitivo para a distribuição pública dos CRI expedido pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400, bem como nos termos do Código ANBIMA;

(xviii) manutenção do registro da Emissora de companhia securitizadora de créditos imobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, bem como o cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 60, incluindo, sem limitação, as obrigações envio à CVM de informações periódicas e eventuais, responsabilizando-se a Emissora pelas respectivas informações divulgadas em conformidade com a Resolução CVM nº 60;

(xix) manutenção do registro da Devedora de companhia aberta, nos termos da Resolução CVM nº 80, bem como o cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 80, incluindo, sem limitação, as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais, responsabilizando-se a Devedora pelas respectivas informações divulgadas em conformidade com a Resolução CVM nº 80,;

(xx) presença de representante(s) e/ou administrador(es) da Devedora nas apresentações a investidores;

(xxi) obtenção pela Devedora do devido conforto obtido de terceiros, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, acerca da consistência entre as informações financeiras da Devedora constantes do Prospecto e as demonstrações financeiras da Devedora, em termos aceitáveis pelos Coordenadores;

(xxii) conclusão do processo de *due diligence*, inclusive do processo de *back-up* e *circle-up*, conforme aplicável, dos documentos, material de apoio e materiais publicitários da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, de forma satisfatória aos Coordenadores, no atendimento dos objetivos do Contrato de Distribuição, e recebimento, em até 1 (um) Dia Útil antes da primeira data de liquidação da Oferta, de pareceres jurídicos ("Legal Opinion") elaborados pelos assessores legais, cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores, atestando, entre outras questões, (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* e as disponibilizadas no Prospecto; (b) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta. Tal opinião deverá ser entregue aos Coordenadores, sob forma de minuta, até um dia antes da data do protocolo do cumprimento de exigências na CVM, conforme o caso, sem prejuízo da entrega de uma versão final e assinada em até um dia antes da primeira data de liquidação da Oferta;

(xxiii) cumprimento pela Emissora e pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na regulamentação aplicável, especialmente, mas não se limitando, a Instrução CVM 400, no que diz respeito às obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição;

(xxiv) recolhimento, pela Devedora, de tarifas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, especialmente a Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais estabelecida pela Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989, conforme alterada, e a taxa para registro da Oferta na ANBIMA;

(xxv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de empresas controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle), sociedades sob controle comum ou administradores da Devedora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas ("Grupo Econômico"), exceto em relação à liquidação de controladas, no curso natural dos negócios da Devedora, que já estejam não operacionais e não gerem mais nenhuma receita para a Devedora, desde que as referidas controladas estejam adimplentes com as obrigações assumidas com seus respectivos credores; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de qualquer sociedade dos Grupos Econômicos destas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de qualquer sociedade do Grupos Econômicos destas e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico destas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico destas, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxvi) manutenção do setor de atuação da Devedora e/ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente os Créditos Imobiliários;

(xxvii) autorização para os Coordenadores divulgarem a Oferta, a qualquer momento após sua liquidação, para fins de elaboração de material de publicidade relacionado à prestação dos serviços de intermediação financeira, por qualquer meio, independente de nova autorização da Devedora à época da divulgação da publicidade de que trata o presente item;

(xxviii) os CRI deverão ser objeto de oferta pública de distribuição destinada a investidores que não sejam qualificados, conforme definido em regulamentação específica, nos termos permitidos pela Resolução CVM nº 60;

(xxix) assinatura do Contrato de Distribuição de Distribuição, em termos mutuamente aceitáveis às Partes, bem como o encaminhamento dos documentos de representação da Devedora;

(xxx) rigoroso cumprimento pela Devedora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental") adotando as 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. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxxi) que todas as declarações feitas pela Devedora e pela Emissora constantes nos Documentos da Operação sejam verdadeiras, corretas, completas e suficientes à tomada de decisão por parte dos potenciais investidores. Caso as declarações da Emissora não estejam em linha com o que foi estabelecido acima, a Devedora terá a prerrogativa de trocar a Emissora, em conjunto com os Coordenadores;

(xxxii) não extinção de contratos ou acordos relevantes e que permitem a manutenção das atividades e operações da Devedora;

(xxxiii) apresentação pela Devedora de suas demonstrações financeiras auditadas, elaboradas de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil;

(xxxiv) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora;

(xxxv) cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora no Contrato de Distribuição, bem como não ocorrência de qualquer das causas de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Oferta; e

(xxxvi) instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição dos Patrimônios Separados dos CRI, que deverão se destacar do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, que inclui a prestação da garantia firme 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, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido, sem prejuízo do pagamento a Comissão de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição).

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entendem adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

8.4.2. Remuneração dos Coordenadores

Os Coordenadores e a J. Safra Assessoria, conforme o caso, prestarão toda a assessoria operacional necessária à Oferta. Pelos serviços aqui descritos, bem como pela prestação da Garantia Firme, os Coordenadores e a J. Safra Assessoria, conforme o caso, farão jus à seguinte remuneração, na proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador:

(i) Comissão de Estruturação: O Coordenador Líder e a J. Safra Assessoria farão jus ao valor equivalente ao percentual de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total dos CRI emitidos, com base no preço de subscrição atualizado ("Comissão de Estruturação");

(ii) Comissão de Sucesso: Os Coordenadores farão jus ao valor equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) incidente sobre o valor presente (100% da Taxa DI calculado a partir dos contratos futuros negociados no Mercado BM&F, conforme divulgado pela B3) da diferença entre (separadamente em cada série): (a) no caso dos CRI DI, o fluxo de pagamento dos CRI DI, utilizando-se a Taxa Teto Remuneração DI, no caso dos CRI IPCA I, o fluxo de pagamento dos CRI IPCA I, calculado utilizando-se a Taxa Teto Remuneração IPCA I; e no caso dos CRI IPCA II, o fluxo de pagamento dos CRI IPCA II, calculado utilizando-se a taxa teto Remuneração IPCA II; e (b) o fluxo de pagamento dos CRI calculado utilizando-se a taxa de remuneração final da respectiva série para os Investidores na data de emissão ("Diferença de *Spread*"), definida após o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI ("Comissão de Sucesso") e considerando o montante do Valor Total da Oferta distribuído;

(iii) Comissionamento do Canal: Os Coordenadores farão jus ao valor equivalente ao percentual de 0,32% (trinta e dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor total dos CRI emitidos em cada série, multiplicado pelo prazo médio dos CRI de cada série ("Comissão do Canal", e, em conjunto com a Comissão de Estruturação e a Comissão de Sucesso, o "Comissionamento").

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, sendo que o Coordenador Líder poderá (a) instruir a Devedora a efetuar diretamente o pagamento das comissões aos Participantes Especiais, (b) instruir a Emissora a efetuar, por conta e ordem da Devedora, diretamente o pagamento das comissões aos Participantes Especiais, ou (c) realizar diretamente a transferência para os Participantes Especiais, por conta e ordem da Devedora, sem qualquer incremento nos custos para a Devedora, já que toda e qualquer remuneração a ser paga para tais Participantes Especiais acarretará em diminuição do Comissionamento aqui previsto.

O Comissionamento será pago pela Devedora, ou por sua conta e ordem, aos Coordenadores e à J. Safra Assessoria, conforme o caso, ou aos Participantes Especiais na hipótese prevista abaixo, até o Dia Útil subsequente à data da liquidação financeira, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, a serem realizados pela Devedora, nas contas informadas abaixo, acrescidos Tributos (conforme abaixo definido), de modo que os Coordenadores e a J. Safra Assessoria recebam os referidos valores como se nenhuma retenção ou dedução de tais tributos fosse aplicável ("*Gross up*"). Conforme o caso e combinado entre as Partes, os Coordenadores e a J. Safra Assessoria poderão reter o valor do seu respectivo Comissionamento no momento da liquidação financeira da Oferta.

Exclusivamente em relação ao Banco Safra e em função das responsabilidades definidas no Contrato de Distribuição, a parcela da remuneração devida a título de: (i) Comissão de Estruturação, será devida e paga diretamente à J. Safra Assessoria, e (ii) as demais remunerações serão devidas e pagas diretamente ao Banco Safra; em qualquer caso, mediante a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

O pagamento do Comissionamento deverá ser acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL e todos os tributos incidentes sobre os pagamentos previstos na Cláusula Oitava do Contrato de Distribuição, incluindo quaisquer juros, adicionais de tributos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que os Coordenadores ou o Canal, conforme aplicável, recebam o Comissionamento da Oferta, o Comissionamento de Performance e o Comissionamento do Canal como se tais Tributos não fossem incidentes ("Tributos").

Sem prejuízo da obrigação prevista acima, caberá à Devedora o recolhimento dos tributos incidentes na fonte sobre a remuneração indicada, pelo qual sejam responsáveis tributários nos termos da legislação em vigor.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais, ao Agente Fiduciário, aos auditores, à Emissora, às Agências de Classificação de Risco, 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 pela Devedora, independentemente da liquidação da Oferta. Os Coordenadores não serão, 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 pela Devedora.

A Devedora deverá realizar o pagamento, ao Coordenador Líder e à J. Safra Assessoria, do Comissionamento descrito acima nos termos previstos na Cláusula 8 do Contrato de Distribuição.

8.5. Outros Contratos

As Agências de Classificação de Risco foram contratadas pela Emissora para avaliar e classificar os CRI, nos termos dos Relatórios de Classificação de Risco constantes no Anexo X a este Prospecto.

As classificações de risco da Oferta deverão existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tais classificações de risco serem atualizadas trimestralmente, de acordo com o disposto no artigo 33º, parágrafo 11º, da Resolução CVM nº 60.

As Agências de Classificação de Risco receberão da Emissora, pela emissão da nota de classificação de risco dos CRI, a remuneração descrita na Seção "Características dos CRI e da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta – Agências de Classificação de Risco" deste Prospecto.

O Formador de Mercado foi contratado para realização de atividade de formador de mercado para os CRI objeto da Oferta, pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, em termos acordados com os Coordenadores.

Os custos referentes à contratação do Formador de Mercado serão arcados diretamente pela Devedora na forma exposta na seção "Apresentação dos Coordenadores, do Agente Fiduciário e dos Demais Prestadores de Serviço Da Oferta", no item "Informações sobre o Formador de Mercado", na página 49 deste Prospecto Definitivo.

9. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores independentes, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e dos Patrimônios Separados, conforme descrito abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas (com gross up)	Valor total (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Oferta
Custo Total	**13.411.864,90**	**27,94**	**2,79%**
Comissões do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais(1)	**12.191.132,18**	**25,40**	**2,54%**
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.680.000,00	3,50	0,35%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição	8.095.204,89	16,87	1,69%
Comissão de Sucesso	1.342.803,04	2,80	0,28%
Impostos (Gross up)	1.073.124,25	2,24	0,22%
Registros CRI	**252.522,25**	**0,53**	**0,05%**
CVM	144.000,00	0,30	0,03%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI	86.750,00	0,18	0,02%
B3 - Liquidação Financeira	1,00	0,00	0,00%
B3 - Transação	183,25	0,00	0,00%
B3 - Registro CCI	4.000,00	0,01	0,00%
ANBIMA - Registro e Base de Dados CRI	17.588,00	0,04	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**968.210,47**	**2,02**	**0,20%**
Securitizadora (Implantação)	22.136,14	0,05	0,00%
Securitizadora (Manutenção - Anual)	2.982,48	0,01	0,00%
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação)	15.367,10	0,03	
Agente Fiduciário dos CRI (Manutenção - Anual)	15.367,10	0,03	0,00%
Agente Fiduciário dos CRI (Destinação de Recursos - Anual)	2.048,95	0,00	0,00%
Custodiante (Implantação)	5.648,81	0,01	0,00%
Custodiante (Manutenção – Anual)	5.648,81	0,01	0,00%
Custódia CCI B3 (Implantação)	5.648,81	0,01	0,00%
Custódia CCI B3 (Manutenção - Anual)	51.360,00	0,11	0,01%
Agência de Classificação de Risco	56.000,00	0,12	0,01%
Agência de Classificação de Risco (manutenção - Anual)	46.000,00	0,10	0,01%
Escriturador e Liquidante (Implantação) - Recorrente Anual	4.800,00	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante (Implantação)	400,00	0,00	0,00%
Advogados Externos	300.000,00	0,63	0,06%
Auditores Independentes	408.162,27	0,85	0,09%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	5.200,00	0,01	0,00%
Avisos e Anúncios da Distribuição	20.000,00	0,04	0,00%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual)	1.440,00	0,00	0,00%
Valor Líquido para Emissora	**466.588.135,10**		

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	Valor Líquido por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
480.000	1.000,00	**27,94**	972,06	**2,79%**

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

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures.

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados integralmente, pela Devedora ou através de SPEs, para o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora ou pelas SPEs, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta, diretamente atinentes à aquisição de determinados imóveis e/ou construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo IX do Termo de Securitização, e nesta seção abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).

Os Empreendimentos Imobiliários e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários ("Custos e Despesas Reembolso") foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI e encontram-se devidamente descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo IX ao Termo de Securitização e nesta seção abaixo, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, Anexo IX ao Termo de Securitização e nesta seção abaixo; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas.

Os Custos e Despesas Reembolso, já incorridos, não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no Anexo IX do Termo de Securitização.

A Emissora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo X ao Termo de Securitização, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

Para fins de comprovação da destinação de recursos obtidos por meio da Emissão para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, o relatório contábil, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de gastos em montante equivalente ao da Oferta.

Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, desde que necessários e relacionados aos Custos e Despesas Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.4 e da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.6 e seguintes do Termo de Securitização.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização.

A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

Considerando que a totalidade dos recursos obtidos pela Devedora com a Emissão foram destinados na forma de reembolso, nos termos previstos nesta seção "Destinação de Recursos", e considerando ainda que referidas despesas de reembolso foram devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário do CRI, nos termos acima dispostos, conforme devidamente descritos no Anexo IX do Termo de Securitização, não haverá a necessidade de inclusão de disposição, neste Prospecto, entre outras, referente a (i) verificação periódica, pelo Agente Fiduciário dos CRI, da destinação do montante obtido com a Emissão para quaisquer imóveis; (ii) cronograma indicativo de destinação de recursos para imóveis, com a previsão de montantes e datas estimados; e (iii) tabela com a pormenorização dos montantes da Emissão até então dispendidos com o desenvolvimento de imóveis.

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Sociedade e CNPJ	Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula e RGI	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários	Easy Botafogo	R. Álvaro Rodrigues, 243, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22280-040	69.806 e 69.807 3º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários	Maison Cyrela Perdizes	R. João Ramalho, 1181, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05008-002	137.340 2º RGI	Não	Não	Sim
CBR 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Infraprev	Av. Santo Amaro, 502, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04506-000	107576 4º RGI	Não	Não	Sim
CBR 092 Empreendimentos Imobiliários	São Nicásio	(i) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (ii) Rua Chamantá, nº 144; (iii) Rua São Nicásio, nº 118 - Lote 71 e Quadra 83; (iv) Rua São Nicásio - Lote 77 e Quadra 83; (v) Rua São Nicásio, nº 112; (vi) Rua Chamantá, nº 162 - Fundo; (vii) Rua Chamantá, nº 164; (viii) Rua Chamantá, nº 150; (ix) Rua Chamantá, nº 132 - Parque da Mooca; (x) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (xi) Rua São Nicásio, nº 124 - Lote 72, Quadra 83 - Parque da Mooca; (xii) Travessa Armando Rivir, nº 66; (xiii) Rua Chamantá, nº 162; (xiv) Rua São Nicásio, nº 168 - Lote 77 e Quadra 83; (xv) Rua São Nicásio, nº 136 - Lote 74 e Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvi) Rua São Nicásio, nº 73 - Quadra 83 - Parque	(i) 78.811, (ii) 168.407, (iii) 179.394, (iv) 1.287 (v) 1.030, (vi) 17.515, (vii) 19.018, (viii) 33.739, (ix) 51.871, (x) 66.245, (xi) 109.290, (xii) 138.139, (xiii) 230.839, (xiv) 240.271, (xv) 243.730, (xvi) 6.506, (xvii) 240.270, (xviii) 16.925, (xix) 36.984 e (xx) 42.359 6º RGI	Não	Não	Sim

Sociedade e CNPJ	Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula e RGI	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
		da Mooca; (xvii) Rua São Nicásio, nº 176 - Lote 77 e Quadra 83; (xviii) Rua Chamantá, Lote 77 e Quadra 83; (xix) Travessa Armando Rivir, nº 42; e (xx) Travessa Armando Rivir, nº 62. São Paulo, SP, CEP 03128-050				
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários	Le Jardin	R. Cristiano Viana, 140, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 05411-000	104.740 13º RGI	Não	Não	Sim
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Grand Living Nova Klabin	Rua Caçador de Esmeraldas, 231-263, Vila São José, São Paulo, SP, CEP 04274-050 x Av. Vergueiro, 5457-5443, São Paulo, SP, CEP 04101-100	243.596 6º RGI	Não	Não	Sim
CBR 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Afonso Mariano Fagundes	(i) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 144; (ii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 140; (iii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 134; (iv) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 124; (v) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 112; (vi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 100; (vii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 95; (viii) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 417; (ix) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 433; (x) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 439; e (xi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 152. Bairro Saúde, São Paulo, SP, CEP 04054-070	(i) 93.071, (ii) 134.650, (iii) 67.727, (iv) 152.858, (v) 96.050, (vi) 86.614, (vii) 2.311, (viii) 118.838, (x) 214.375, (xi) 98.789 e (xii) 59.402 14º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliários	Imp. Leopol. Nestle	Estrada dos Bandeirantes, 38.270, Taquara, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22710-160	89129 9º RGI	Não	Não	Sim
CBR 098 Empreendimentos Imobiliários	Padre Raposo	Rua Padre Raposo, 584, Mooca, São Paulo, SP, CEP 03118-000	(i) 142.677, (ii) 142.678, (iii) 65.215, (iv) 26.773, (v) 64.711, (vi) 69.932, (vii) 118.386, (viii) 49.453, (ix) 13.740, (x) 202.998, (xi) 65.298, (xii) 25.812 e (xiii) 24.819 7º RGI	Não	Não	Sim
CBR 097 Empreendimentos Imobiliários	Living Hereditá Alto Do Ipiran	Rua Marquês de Olinda, 160, Vila Dom Pedro I, São Paulo, SP, CEP 04277-000	245011 6º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários	Living Unique Freguesia Do Ó	R. Antônio Blasques, 166, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-080 / R. Dias Velho, 323,	203354 8º RGI	Não	Não	Sim

Sociedade e CNPJ	Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula e RGI	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
		Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-040				
Cbr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vivaz Prime Laguna	R. Laguna, 334, Jardim das Caravelas, São Paulo, SP, CEP 04728-001	471034 11º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Urbanismo 3 Empreendimentos Imobiliários	José Bonifácio	Rua Hermínio Humberto Bertani, nºs 218, 230 e 252 e Avenida José Bonifácio, nºs 2.732 e 2.702, Campinas, SP, CEP 13092-340	(i) 26.392, (ii) 76.032, (iii) 51.801, (iv) 23.423 e (v) 50.486 1º RGI	Não	Não	Sim
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Cotovia	Avenida Ibirapuera, nº 3.068, Ibirapuera, São Paulo, SP, CEP 04028-002	238.680 14º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Bothanic	Rua Constantino de Souza, 2006, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04605-004	274.821 15º RGI	Não	Não	Sim

FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Divisão	Sociedade	Imóvel Lastro	Uso dos recursos da presente Emissão 100%	Valor dos recursos a ser alocado (R$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%)	Data de vencimento da parcela objeto do reembolso	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
7580	CYRELA BELGRADO EMP. IMOB	Easy Botafogo	76.953.896,56	76.953.896,56	100%	mai/22	mai/22
7992	CYRELA ESMERALDA EMP.IMOB	Maison Cyrela Perdizes	48.037.272,07	48.037.272,07	100%	mai/22	mai/22
7754	CBR 033 EMP IMOB LTDA	Infraprev	38.202.599,06	38.202.599,06	100%	mai/22	mai/22
7444	CBR 092 EMPRE IMOB	São Nicásio	36.829.075,88	36.829.075,88	100%	mai/22	mai/22
7628	CYRELA PUGLIA EMP. IMOB.	Le Jardin	31.286.445,16	31.286.445,16	100%	mai/22	mai/22
7662	GARIBALDI EMP. IMOB. LTDA	Grand Living Nova Klabin	28.916.809,74	28.916.809,74	100%	mai/22	mai/22
7391	CBR 029 EMP IMOB LTDA	Afonso Mariano Fagundes	24.550.186,02	24.550.186,02	100%	mai/22	mai/22
7396	CYRELA BENTEVI EMP IMOB	Imp. Leopol. Nestle	24.018.836,02	24.018.836,02	100%	mai/22	mai/22
7461	CBR 098 EMPRE IMOB	Padre Raposo	20.970.539,09	20.970.539,09	100%	mai/22	mai/22
7564	CBR 097 EMPRE IMOB	Living Heredità Alto Do Ipiran	20.733.213,09	20.733.213,09	100%	mai/22	mai/22
7629	CYRELA MEXICO EMP. IMOB.	Living Unique Freguesia Do Ó	15.045.311,65	15.045.311,65	100%	mai/22	mai/22
7737	CBR 056 EMP IMOB LTDA	Vivaz Prime Laguna	14.193.138,90	14.193.138,90	100%	mai/22	mai/22
7417	CYRELA URBANISMO 3 EMP.	José Bonifácio	10.933.410,58	10.933.410,58	100%	mai/22	mai/22
7431	LYON EMP. IMOB. LTDA	Cotovia	144.994.839,36	144.994.839,36	100%	mai/22	mai/22
8255	CYRELA CRISTAL EMP.IM.LTD	Bothanic	6.731.777,35	6.731.777,35	100%	mai/22	mai/22

11. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

11.1. Tipo de Contrato

Escritura de Emissão de Debêntures.

11.2. Emissão

16ª (décima sexta) emissão.

11.3. Séries

A emissão de Debêntures será realizada em 3 (três) séries.

11.4. Valor Nominal Unitário das Debêntures

As Debêntures possuem valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

11.5. Valor Total das Debêntures

O valor total da emissão das Debêntures é de R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sendo: (i) R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais) pra as Debêntures DI; (ii) R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais) para as Debêntures IPCA I; e (iii) R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais) para as Debêntures IPCA II, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI.

11.6. Quantidade de Debêntures emitidas

Serão emitidas 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) Debêntures, na Data de Emissão das Debêntures, sendo: (i) 121.300 (cento e vinte e um mil e trezentos) Debêntures para as Debêntures DI; (II) 259.200 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos) Debêntures para as Debêntures IPCA I; e (iii) 99.500 (noventa e nove mil e quinhentos) Debêntures para as Debêntures IPCA II.

11.7. Atualização Monetária das Debêntures

a. Atualização Monetária das Debêntures DI:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente.

b. Atualização Monetária das Debêntures IPCA:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, pela variação positiva do IPCA, desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

"VNa" é o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" é o fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"n" é o número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

"NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Como exemplo, para a primeira Data de Aniversário das Debêntures IPCA no dia 13 de julho de 2022, deverá ser utilizado o número índice referente ao mês de junho de 2022, divulgado em julho de 2022;

"NIk-1" é o valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês "k";

"dup" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (conforme definido abaixo) das Debêntures IPCA, 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" é o número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (inclusive) das Debêntures IPCA e a próxima Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (exclusive) das Debêntures IPCA, sendo também "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 13 de junho de 2022, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 13 de junho de 2022, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outra formalidade;

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

(iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ *são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(iv) considera-se como "Data de Aniversário" todo 2º (segundo) Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, conforme previsto no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário das Debêntures IPCA consecutivas; 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.

Se até a Data de Aniversário 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, conforme fórmula a seguir:

$$NIkp = NI(k-1) \times (1+Projeção)$$

Onde:

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

NIk = conforme definido acima;

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 a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

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

2) O NIK Temporário será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização; e

O número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

11.8. Remuneração das Debêntures

a. Remuneração das Debêntures DI: As Debêntures DI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de *0,40% (quarenta centésimos por cento*) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures DI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração das Debêntures DI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1):$$

Onde:

"J" é valor da Remuneração das Debêntures DI devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures DI (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

"FatorDI" é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização das Debêntures DI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

"n" é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures DI, sendo "n" um número inteiro;

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

"TDI" é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

"DIk" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

"FatorSpread" é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Sendo que:

"Spread" 0,4000;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme definido abaixo) será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DIk a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, pro rata temporis.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures DI, define-se "Período de Capitalização das Debêntures DI" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

Observações:

O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk x 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

b. Remuneração das Debêntures IPCA: Sem prejuízo da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, as Debêntures IPCA farão jus a juros remuneratórios conforme abaixo:

(i) as Debêntures IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, correspondentes a 5,9068% (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e

(ii) as Debêntures IPCA II farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, correspondentes a 6,1280% (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis,* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou desde a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA (conforme adiante definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1):$$

Onde:

"J" é valor da Remuneração das Debêntures IPCA devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures IPCA (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"Vna" é o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é a sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

"i" é 5,9068 (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo) para as Debêntures IPCA I e 6,1280 (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo) para as Debêntures IPCA II;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme definido abaixo) deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do Período de Capitalização.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

11.9. Pagamento da Remuneração das Debêntures

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma abaixo.

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures			
	Debêntures DI	**Debêntures IPCA I**	**Debêntures IPCA II**
1	13/dez/22	13/dez/22	13/dez/22
2	13/jun/23	13/jun/23	13/jun/23
3	13/dez/23	13/dez/23	13/dez/23
4	13/jun/24	13/jun/24	13/jun/24
5	12/dez/24	12/dez/24	12/dez/24
6	12/jun/25	12/jun/25	12/jun/25
7	11/dez/25	11/dez/25	11/dez/25
8	11/jun/26	11/jun/26	11/jun/26
9	11/dez/26	11/dez/26	11/dez/26
10	11/jun/27	11/jun/27	11/jun/27
11	-	-	13/dez/27
12	-	-	13/jun/28
13	-	-	13/dez/28
14	-	-	13/jun/29

Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da emissão das Debêntures serão efetuados mediante depósito nas Contas Centralizadoras, sendo que tais recursos poderão ser aplicados nas aplicações financeiras permitidas indicadas no Termo de Securitização.

Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures são de responsabilidade da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Emissora no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Emissora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Emissora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Emissora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures e da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora, bem como taxa equivalente a 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* ambos calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

11.10. Prazo de vencimento das Debêntures

As Debêntures DI terão prazo de vencimento de 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

As Debêntures IPCA I terão prazo de vencimento de 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

As Debêntures IPCA II terão prazo de vencimento de 2.606 (dois mil, seiscentos e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2029, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures.

11.11. Amortização Programada das Debêntures

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária (caso aplicável), ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, serão pagos nas datas previstas a seguir ("Amortização Programada").

O pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I serão realizados na respectiva Data de Vencimento de cada série.

O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série será realizado em 2 (duas) parcelas, no 72º (septuagésimo segundo) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, conforme tabela abaixo:

Debêntures IPCA II		
	Data de Pagamento da Amortização Programada	**Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado**
1	13/06/28	50,0000%
2	13/06/29	100,0000%

11.12. Local de Pagamento

Os pagamentos relativos às Debêntures DI deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI DI, na Conta Centralizadora CRI DI. Os pagamentos relativos às Debêntures IPCA I deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I, mediante depósito na Conta Centralizadora CRI IPCA I. Os pagamentos relativos às Debêntures IPCA II deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI IPCA II, na Conta Centralizadora CRI IPCA II.

11.13. Vencimento Antecipado das Debêntures

Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, à Devedora o pagamento, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário, ou ainda, o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado").

Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, considerando todas as séries, ocasião em que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures de todas as séries e exigir da Devedora, nos abaixo, os pagamentos estabelecidos acima ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação;

(ii) (a) decretação de falência da Devedora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM; (b) pedido de autofalência pela Devedora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM; (c) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM, (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora;

(iv) inadimplemento, observados os prazos de cura das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, individual ou agregado, superior a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;

(v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(vi) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Devedora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, ou tendo sido comprovado que o protesto foi realizado por erro ou má-fé, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens;

(vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento ou em prazo menor caso determinado em sentença ou na decisão;

(viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte em alteração de controle da Devedora, salvo se houver o prévio consentimento da Emissora, aprovado em assembleia geral de Titulares de CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Emissora, de acordo com a determinação de Titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 7º da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e do item "II", "ii" da Deliberação da CVM nº 772, de 07 de junho de 2017;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Emissora, conforme aprovada em assembleia geral de Titulares de CRI;

(xii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade, total ou parcial, da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; e

(xiii) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures.

Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto abaixo ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) descumprimento pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora à Emissora; (b) pela Emissora à Devedora; (c) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora; ou (d) por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(v) venda, transferência ou desapropriação de ativos da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;

(vi) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(viii) questionamento judicial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou qualquer Documento da Oferta, pela Devedora ou por qualquer sociedade controlada da Devedora;

(ix) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Emissora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos acima, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma assembleia geral de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por deliberação (a) de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em assembleia geral de Titulares de CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia geral de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

Na hipótese de não instalação da assembleia geral de Titulares de CRI em segunda convocação por falta de quórum, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Devedora, dos pagamentos referidos acima, nos termos abaixo.

Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a realizar os pagamentos referidos acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos acima.

11.14. Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos das Debêntures, as quais serão emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Serão emitidas 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) Debêntures, sendo: (i) 121.300 (cento e vinte e um mil e trezentos) Debêntures para as Debêntures DI; (II) 259.200 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos) Debêntures para as Debêntures IPCA I; e (iii) 99.500 (noventa e nove mil e quinhentos) Debêntures para as Debêntures IPCA II, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI.

As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de Debêntures.

As Debêntures serão subscritas a qualquer tempo, até a Data de Emissão dos CRI.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação dos Patrimônios Separados conforme constantes do item "Liquidação dos Patrimônios Separados" da seção "*Características Gerais dos CRI*" na página 72 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Debêntures.

11.15. Tipos de garantias

As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia e sem preferência.

11.16. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos integralmente pela Devedora.

11.17. Taxa de desconto na aquisição do Crédito Imobiliário

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

11.18. Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário 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 da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

11.19. 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 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 poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que os Titulares de CRI entenderem cabíveis.

11.20. 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 resgate antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos nas Contas Centralizadoras.

De acordo com o Termo de Securitização, serão instituídos os Patrimônios Separados 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 9º da Lei nº 9.514 ou do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem os Patrimônios Separados, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

Os Patrimônios Separados serão liquidados na forma descrita no item "Liquidação dos Patrimônios Separados", na seção "Características Gerais dos CRI" na página 72 deste Prospecto.

11.21. Principais características da Devedora

A Devedora é a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, conforme acima definida, e tem por objeto social: **(i)** a incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis; **(ii)** a prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e **(iii)** a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto.

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção "Informações Relativas à Devedora" deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, e informações financeiras relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2022, as quais encontram-se disponíveis no endereço eletrônico: www.sistemas.cvm.gov.br: neste website, clicar na opção a esquerda em "*Companhias*" "*Demonstrações Financeiras, cadastro, documentos, fato relevante, formulário de referência",* clicar em "*Consulta de Documentos de Companhia*", buscar por "*Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", no filtro de pesquisa na opção "Categoria" selecionar "*DFP*" ou "*ITR*".

11.22. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem os Patrimônios Separados, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Debêntures, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta. Assim pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses.

Para fins do disposto no item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, com base nas demonstrações financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Devedora não possui, na data deste Prospecto, 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 tendo a Emissora e os Coordenadores realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

Ainda, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários e observado o disposto no item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400:

(i) não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta; e

(ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.

Constam na tabela a seguir os títulos de dívida emitidos pela Devedora nos últimos 3 (três) anos:

Em R$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo Principal*
Dívida Corporativa				
Debentures - 14ª emissão	2021	mai-26	CDI + 1,69%	750
211ª Série da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2019	abr-24	100% CDI	100
212ª Série da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2019	jul-24	100% CDI	602
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91%	98
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2021	jun-24	7,00%	37
131ª, 132ª e 133ª Séries da 4ª emissão de CRI – Gaia	2019	2038	CDI + 1,0% - CDI + 6,0%	50
140ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2034	IPCA + 5,0%	61
145ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2035	IPCA + 3,75%	16
167ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2036	IPCA + 5,0%	87
180ª e 181ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2021	2042	CDI + 3,0% / IPCA + 5,5%	100
45ª série da 3ª emissão de CRI - Província Sec	2021	2028	IPCA + 5,5%	105
Subtotal				**2.006**

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6% (seis por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em debêntures de emissão de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de Créditos Imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento" na seção "Fatores de Risco", na página 149 deste Prospecto Definitivo.

11.23. Informações financeiras sobre a Devedora do Crédito Imobiliário

A Devedora é responsável por 100% (cem por cento) do Crédito Imobiliário que serve de lastro para a emissão dos CRI, sendo que as suas demonstrações financeiras, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, referentes ao último exercício social, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto e podem ser encontradas com data mais recente no seguinte *website*: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, acessar "*Informações de Regulados*", clicar em "*Companhias*", clicar em "*Consulta a Informações de Companhias*", depois clicar em "*Documentos e Informações de Companhia*" buscar por "*Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", e selecionar "*DFP*" ou "*ITR*", conforme o caso, em versão mais recente).

11.24. 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.

11.25. Procedimento de cobrança

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração dos Patrimônios Separados, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

12. 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, no Formulário de Referência da Emissora, especialmente o item 4, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora 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 da Devedora 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 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 a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora, 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 sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser 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 este Prospecto Definitivo.

12.1. Riscos relativos ao ambiente macroeconômico

12.1.1. Política econômica do governo federal

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

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

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

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

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

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

12.1.2. Efeitos da política anti-inflacionária

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

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

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

12.1.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

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

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

12.1.4. Risco decorrente da política monetária do governo federal

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

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

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

12.1.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica

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

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

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

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

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

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

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

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

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora.

12.1.8. Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

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

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora.

12.1.9. Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil

Os ratings de crédito afetam a percepção de risco dos investidores e, como resultado, os rendimentos exigidos nas emissões de dívida nos mercados financeiros. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e seus ratings soberanos, levando em conta uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, endividamento e a perspectiva de mudança nesses fatores. A Standard & Poor's (S&P) rebaixou o rating de crédito do Brasil em fevereiro de 2016, de "BB+" para o "BB", mantendo sua perspectiva negativa sobre o rating, ao citar uma piora na situação de crédito a partir do rebaixamento de setembro de 2015. Em janeiro de 2018, a S&P rebaixou novamente sua classificação para "BB-", com uma perspectiva estável, tendo em vista as dúvidas em relação aos esforços de reforma das aposentadorias e eleições presidenciais no ano. O rating concedido da S&P manteve-se abaixo do grau de investimento em 2019 e 2020. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou os ratings do Brasil para abaixo do grau de investimento, para "Ba2" com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional no serviço da dívida do Brasil em um ambiente negativo ou de baixo crescimento, além dos desafios em relação à dinâmica política. O rating dado pela Moody's se manteve abaixo do grau de investimento nos anos seguintes. Em maio de 2016, a Fitch também rebaixou o rating de crédito do Brasil para "BB" com perspectiva negativa. O rating se manteve em 2017 e sofreu novo rebaixamento, para o "BB-", em fevereiro de 2018, com perspectiva estável, que, por sua vez, foi alterada para uma perspectiva negativa, em maio de 2020.

Como resultado, os preços de negociação de títulos de dívida e ações de emissores brasileiros foram afetados negativamente. Qualquer rebaixamento adicional do rating de crédito do Brasil pode afetar negativamente a Devedora e a Emissora.

Caso a atual classificação de risco do país seja rebaixada, isso acarretará uma deterioração na situação financeira da Devedora, sendo que em tal hipótese a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários e, consequentemente, aos CRI.

12.1.10. Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

O Governo Federal regularmente implementa alterações no ordenamento fiscal e tributário que afetam direta ou indiretamente os participantes do mercado financeiro e de capitais. Essas alterações incluem, por exemplo, mudanças nas alíquotas, a criação de novos tributos e/ou fatos geradores, bem como a cobrança de tributos temporários. Adicionalmente, o Governo Federal está atualmente estudando conduzir uma reforma no sistema tributário e os contornos desta reforma ainda não estão inteiramente definidos.

Eventuais alterações na legislação tributária poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, podendo eventualmente impactar os seus respectivos resultados financeiros e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI. Não há garantias de que a Emissora e/ou a Devedora serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

12.1.11. 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.

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

12.1.12. Efeitos dos mercados internacionais

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

12.1.13. 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 a Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

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

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

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

O Brasil está sujeito 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 crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

12.1.15. A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pelo COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores, não são totalmente conhecidos e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo.

Muito embora o número de casos venha diminuindo no Brasil ao mesmo tempo em que cresce o número de pessoas vacinadas no país, tem sido noticiado o aumento de casos em alguns países da Europa. Notícias recentes também relatam o surgimento de novas variantes, como a "Ômicron", exemplo mais recente até a presente data. Sobretudo considerando o novo aumento de casos em alguns países e o surgimento de novas variantes, ainda não se sabe o tempo necessário para conter completamente o avanço da doença e por quanto tempo mais seria necessário seguir com determinadas medidas para conter o contágio, havendo

grande incerteza sobre os efeitos da pandemia na economia e nos resultados da Emissora e da Devedora, não sendo possível precisar os reais impactos do avanço da COVID-19 para os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, os impactos nos CRI.

Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora serão negativamente afetados, o que poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

12.2. Riscos relacionados à tributação dos CRI

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

12.3. Riscos relacionados ao mercado e ao setor de securitização

12.3.1. 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 indexadores por qualquer razão.

12.3.2. Risco de estrutura

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

12.3.3. Os Créditos Imobiliários constituem os Patrimônios Separados, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

Os Patrimônios Separados têm como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

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

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

12.3.4. Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

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

12.3.5. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos da Cláusula 15.1.1 do Termo de Securitização.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na cláusula 15 do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelos Patrimônios Separados e, caso os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

12.3.6. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não as Contas Centralizadoras

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a respectiva Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não as Contas Centralizadoras, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não as Conta Centralizadoras, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

12.4. Riscos dos Créditos Imobiliários, dos CRI e da Oferta

12.4.1. Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever

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

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

12.4.2. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, a uma Instituição Participante da Oferta, desde que não seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Adicional).

Caso haja o excesso de demanda acima previsto, os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Todavia, os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento cancelados nos termos aqui previstos poderão ser considerados para a definição da Remuneração dos CRI, o que poderá impactar negativamente a taxa de Remuneração esperada pelos Investidores, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo a liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, inclusive com relação ao disposto acima, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que poderá impactar de forma negativa os Titulares de CRI caso os mesmos pretendam transferir os CRI no mercado secundário.

12.4.3. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas no item "*Resgate Antecipado dos CRI*" da seção "*Características Gerais dos CRI*", na página 64 deste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI nos seguintes casos (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Adicionalmente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI (i) caso ocorra uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização; ou (ii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI e/ou a Taxa Substitutiva IPCA, nos termos da Cláusula 5.2.1 e seguintes e 5.3.4 e seguintes do Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares de 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 de 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.4. Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas no item "*Amortização Extraordinária dos CRI*" da seção "*Características Gerais dos CRI*", na página 54 deste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, poderá ocorrer a Amortização Extraordinária dos CRI, quando houver a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a ser realizada nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares de 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 de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.5. Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes em primeira convocação, ou que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Não obstante, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente.

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

12.4.6. 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. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

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

12.4.7. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Devedora 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 Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Devedora.

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

12.4.8. 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 item "*Cronograma Tentativo da Oferta*" da seção "*Características Gerais dos CRI*", na página 88 deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Assim, não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Considerando que o período máximo de colocação aplicável à Oferta poderá se estender a até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. O Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

12.4.9. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI 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 dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

12.4.10. Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

12.4.11. Escopo de auditoria legal restrito

A Devedora, a Emissora, seus respectivos negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (*due diligence*) para fins desta Oferta, com base em padrões de mercado para operações similares. Dessa forma, é possível que haja riscos relacionados à Devedora, à Emissora e seus respectivos ativos além dos descritos neste Prospecto. Qualquer aspecto que possa ter um efeito adverso na Devedora, na Emissora, nas Debêntures, nos Créditos Imobiliários e/ou nos CRI e não abrangido pelo escopo da *due diligence* limitada poderá impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

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

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

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

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

12.4.14. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora 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 e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.15. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade dos Patrimônios Separados de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Os Patrimônios Separados, constituídos em favor dos Titulares de CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo aos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade dos Patrimônios Separados de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade dos Patrimônios Separados de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.16. Risco de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, 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 do artigo 13 da Lei nº 9.514, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes nos Patrimônios Separados 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 Data de Vencimento.

Na ocorrência de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou do IPCA e não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI, ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

12.4.17. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. 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 de CRI.

12.4.18. Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro das CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures 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, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

12.4.19. Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI 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 utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (Período de Ausência da Taxa DI) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI DI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (Taxa Substitutiva CRI DI). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

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

12.4.20. Risco de indisponibilidade do IPCA para os CRI IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (Período de Ausência do IPCA) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, os Titulares de CRI IPCA definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (Taxa Substitutiva CRI IPCA). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, o último IPCA divulgado.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI IPCA entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI IPCA, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, nos termos no Termo de Securitização, haverá o cancelamento e resgate dos CRI IPCA. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

12.4.21. Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos aos Patrimônios Separados

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514, ou do parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, 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 dos Patrimônio Separados. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de março de 2022, 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 0,034% (trinta e quatro centésimos milésimos por cento). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo aos Patrimônios Separados, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.22. Ausência de Coobrigação da Emissora

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

12.4.23. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de 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 da Devedora, caso em que os

Titulares de CRI 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 da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.24. Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI DI

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 B3 (sucessora da CETIP). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 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 e das Debêntures DI, ou ainda, que a remuneração dos CRI DI e das Debêntures DI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI DI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração dos CRI DI, bem como limitar a aplicação de fator de juros aos CRI DI em 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI DI.

12.4.25. O relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses

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

12.4.26. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

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

12.4.27. Eventual rebaixamento da classificação de risco do Brasil poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

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

12.4.28. Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora

Para se realizar uma classificação de risco, certos fatores relativos à Emissora e à Devedora 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 pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pelas Agências de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento 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 da Devedora, 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.

12.4.29. Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora

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

12.4.30. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários

Os CRI são lastreado pelas CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representando, portanto, a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento dos Regimes Fiduciários, constituindo os Patrimônios Separados. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora, como aqueles descritos nestes fatores de risco entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

12.4.31. A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

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

12.4.32. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

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

12.4.33. A regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita não somente à Lei nº 9.514 e à Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, mas também à regulamentação da CVM, por meio da Instrução CVM 400, no que se refere às distribuições públicas, e da Resolução CVM nº 60. A Resolução CVM nº 60 e a Medida Provisória nº 1.103/21 foram editadas em 2021, sendo que a Resolução CVM nº 60

entrou em vigor em 2 de maio de 2022, e não existe ainda um histórico da interpretação da CVM sobre suas disposições. Nesse sentido, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM nº 60 e da Medida Provisória nº 1.103/21, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente Oferta e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, que podem ser desfavoráveis aos interesses dos Investidores dos CRI. **OS CRI FORAM EMITIDOS EM 25 DE ABRIL DE 2022 E SERÃO LIQUIDADOS APÓS A ENTRADA EM VIGOR DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, EM 02 DE MAIO DE 2022, DE MODO QUE A INSTRUÇÃO CVM 414 ESTEVE EM VIGOR NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, E A RESOLUÇÃO CVM Nº 60 ESTÁ EM VIGOR E ESTARÁ EM VIGOR QUANDO E APÓS A DATA DE LIQUIDAÇÃO DOS CRI.**

12.4.34. Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Devedora, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 no âmbito da Oferta

No âmbito da presente Emissão, a KPMG, na qualidade de auditor independente da Devedora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020, não emitirá carta conforto acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes nos Prospectos ou no seu Formulário de Referência com as demonstrações financeiras por ela publicadas, bem como sobre os índices financeiros para fins de covenants da Devedora. Consequentemente, a KPMG, na qualidade de auditor independente da Devedora, não se manifestará sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e, desse modo, as informações fornecidas sobre a Devedora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora.

12.4.35. Riscos financeiros dos CRIs

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, que podem afetar negativamente a rentabilidade esperada pelos Titulares de CRI em decorrência do investimento nos CRI.

12.4.36. Risco decorrente da guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI

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

12.4.37. Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

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

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

12.4.38. Risco da formalização e integralização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pela Debêntures, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, a Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada na competente junta comercial, sendo que, caso não seja registrada, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições. A integralização das Debêntures dependerá da satisfação de determinadas condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, caso não haja a implementação das condições precedentes de forma satisfatória poderá haver questionamento com relação à formalização e integralização do lastro, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

12.4.39. Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

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

12.4.40. Risco de liquidação dos Patrimônios Separados

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, poderá não haver recursos suficientes nos Patrimônios Separados para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre os Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônios Separados ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Na hipótese da decisão da Assembleia Geral não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação dos Patrimônios Separados, os Regimes Fiduciários serão extintos, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares das Debêntures. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.4.41. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento de tais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam 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 artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores.

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

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures DI serão feitos com base na Taxa DI e às Debêntures IPCA serão feitos com base no IPCA, ambos divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures.

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

12.4.43. Risco decorrente da não emissão de carta conforto por Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte do Auditor Independente da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

12.4.44. A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

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

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

12.4.45. Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

12.5. Riscos Relacionados à Emissora

12.5.1. 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.2. 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 a 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 de CRI.

12.5.3. 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.4. Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.5. Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa Opea Capital S.A., CNPJ 39.502.045/0001-08, 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.6. 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. A demora na substituição de tais prestadores de serviço poderá afetar negativamente a emissão dos CRI e, consequentemente acarretar efeitos adversos aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

12.5.7. 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. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras, ocorreram novos "repiques" inflacionários.

Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2009 foi de 4,31%, em 2010 subiu para 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84%, fechou 2013 em 5,91%, fechou 2014 em 6,41%, 2015 em 10,67%, 2016 em 6,28%, 2017 em 2,94%, 2018 em 3,75%, 2019 em 4,31%, 2020 em 4,52%. Em dezembro de 2021, a inflação acumulada nos últimos 12 (doze) meses se encontrava em 10,71%.

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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.8. 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 CRI.

12.5.9. 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. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Emissora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2021. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Emissora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue

12.5.10. 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.

12.5.11. 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.

12.5.12. Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, ou do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição dos Patrimônios Separados. 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 dos Patrimônios Separados, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei nº 9.514. 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 de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R$15.379.000,00 (quinze milhões, trezentos e setenta e nove mil reais), em 31 de março 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 12, da Lei nº 9.514.

12.6. Riscos Relativos à Devedora

12.6.1. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Devedora se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Diversos riscos afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção e outros insumos, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão-de-obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, entre outros.

A conjuntura econômica do país pode impactar diretamente a performance do setor, que sofre impacto direto do nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário.

Outros fatores, como regulamentação, também podem vir a impactar a viabilidade financeira dos projetos da Devedora e, em um cenário onde a Devedora consiga repassar esse possível impacto no preço de venda, seria impossível continuar a operação da Devedora e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Além disso, em conformidade com os contratos de venda celebrados, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a empresa pode estar sujeita a multas. A Devedora não pode garantir que não estará sujeita a tais atrasos no futuro. Além disso, conforme previsto no Código Civil, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias.

Os distratos, por sua vez, representam um risco à saúde financeira das empresas do setor. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, as empresas têm sido obrigadas pela justiça a

pagar de volta ao comprador quase que a totalidade do montante pago pelo comprador. Desta forma, a rentabilidade do negócio fica altamente prejudicada, pois o caixa não retorna à Devedora e o nível de lucro fica impactado devido a menor volume de receitas. Atualmente, há uma regulamentação definida para o tratamento do distrato, porém este só é válido para contratos assinados após Dezembro de 2018, quando a lei entrou em vigência.

A pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020, relacionada ao Coronavírus, afetou o Brasil assim como os demais países no mundo, provocando graves crises de condições financeiras, causando impactos negativos nos níveis de emprego, confiança do consumidor, instabilidade dos níveis de renda e os hábitos de consumo da população que se alteram devido essas mesmas condições. No entanto, o setor imobiliário se mostrou resiliente, com obras praticamente sem interrupção e contínua geração de empregos, impulsionado pelo cenário macroeconômico local, com o menor patamar de juros da história do Brasil. No entanto, a pandemia mundial ainda está em andamento e suas consequências ainda são um risco ao Brasil, principalmente no cenário fiscal, que pode causar turbulências no setor de incorporação imobiliária e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.2. O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.3. A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.4. Caso as parcerias da Devedora não sejam bem sucedidas ou caso a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora poderá desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não tem como assegurar que suas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.5. O valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.6. Participação da Devedora em SPEs poderá resultar em riscos adicionais.

Os investimentos da Devedora em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Devedora enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, na qualidade de sócia das SPEs, pode se tornar responsável pelas obrigações das mesmas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos serviços adicionais para a Devedora, afetando adversamente seus resultados e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.7. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores.

Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação, e (iii) na busca de compradores e locatários em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, especialmente nos segmentos econômico e supereconômico, devido ao grande potencial de crescimento. Ademais, alguns dos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.8. O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As empresas do setor imobiliário, inclusive a Devedora, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Devedora devido às dificuldades na

obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.9. As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvimento de sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

Suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e influenciar em outros custos adicionais que a Devedora a possa vir a ter, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.10. O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

O Governo Federal tem o poder para aumentar ou reduzir alíquotas de tributos, criar novos tributos e modificar o regime de tributação em vigor. Essas alterações ou criações de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto seus contratos de venda estejam em vigor podem impactar a situação financeira e os resultados operacionais e financeiros da Devedora de maneira relevante, na medida em que a Devedora não possa alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Além disso, a majoração de tributos já existentes ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Devedora podem vir a aumentar o preço final dos produtos da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda por seus produtos ou afetando suas margens, inclusive no que se refere a sua rentabilidade e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.11. Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

A Lei nº 11.941/09 tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e de auditoria, sejam adotados, no todo ou em parte, pela CVM.

As práticas contábeis alteradas para adequação ao padrão IFRS foram normatizadas através de uma série de orientações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Técnicos ("CPC") e foram devidamente aprovadas pela CVM.

A convergência para o IFRS foi realizada pela Devedora, tomando por base o período inicial de 01 de janeiro de 2009, sem ter sido gerado impacto no resultado ou nas suas operações até a presente data.

O processo de convergência é contínuo e atualmente há assuntos relacionados ao controle na venda de unidades imobiliárias sendo analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Devedora tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas, o que pode ocasionar possíveis efeitos em seu resultado contábil, incluindo impactos nas bases de distribuição de dividendos e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.12. Atuação nos segmentos econômicos.

A atuação da Devedora e o seu crescimento dentro do seu segmento econômico está relativamente ligada ao programa habitacional do Governo Federal, o "Minha Casa, Minha Vida". Qualquer decisão que suspenda, interrompa ou altere significativamente as regras do programa pode afetar o desempenho da Devedora nesse segmento, e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

13. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

13.1. Histórico

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 utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

13.2. O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

A Lei nº 9.514, 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 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.

13.3. 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 nº 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 a Instrução CVM 414 e Instrução CVM 600, hoje revogadas, conforme mencionado abaixo. Adicionalmente, foi divulgada em 15 de março de 2022 a Medida Provisória 1.103/21, 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.

13.4. 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.

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 nº 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM nº 60.

13.5. 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 nº 6.385, 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.

13.6. Oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM nº 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00 (trezentos mil reais). Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, 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 nº 284, e, em 23 de dezembro de 2021, a Resolução CVM nº 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, a qual, por sua vez, foi revogada pela Resolução CVM nº 30.

Em 02 de maio de 2022, entrou em vigor a Resolução CVM nº 60 que passará a dispor de forma consolidada sobre a emissão de certificados de recebíveis e sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

13.7. Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de adotar-se 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 os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

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.

13.8. 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 deles 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 dos Patrimônios Separados 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 dos Patrimônios Separados.

13.9. Termo de securitização de créditos

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora.

O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebíveis imobiliários, o Imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, o termo de securitização será averbado nos Cartórios de Registro de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

No caso de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto de regime fiduciário e lastreados em créditos representados por cédulas de crédito imobiliário, o termo de securitização será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

13.10. Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de spread.

14. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu formulário de referência, incorporados por referência a este Prospecto. 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.

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 nº 9.514 de 20.11.1997 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 nº 9.514. 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 R$ 44,5 bilhões até 31 de março de 2022. Entre janeiro de 2022 e 31 de março de 2022, a Emissora emitiu aproximadamente R$ 2,3 bilhões em CRI, tendo realizado 41 (quarenta e uma) operações. No segmento de securitização do agronegócio, a Emissora emitiu aproximadamente R$ 900 milhões em CRA, tendo realizado 21 (vinte e uma) operações no mesmo período.

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" na página 149 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 Securitização.

Descrição do capital social e principais acionistas da Emissora

Capital Social Total **(Data base 31 de março 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$15.379.000,00 (quinze milhões, trezentos e setenta e nove mil reais), em 31 de março de 2022.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 31 de março de 2022):	329
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 31 de março de 2022):	R$ 41.590.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de março de 2022):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de março de 2022):	0%
Patrimônio Líquido da Emissora	O Patrimônio Líquido da Emissora é R$15.379.000,00 (quinze milhões, trezentos e setenta e nove mil reais), em 31 de março de 2022.

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.

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., Habitasec Securitizadora S.A. e Vert Companhia Securitizadora.

Auditores Independentes responsáveis 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 da Emissora 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 167 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 de 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 de 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 9º da Lei nº 9.514, ou do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103/21 foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição dos Patrimônios Separados. 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 dos Patrimônios Separados, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei nº 9.514. 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 de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R R$15.379.000,00 (quinze milhões, trezentos e setenta e nove mil reais), em 31 de março 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 12, da Lei nº 9.514.

15. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu formulário de referência, incorporados por referência a este Prospecto. Leia-o antes de aceitar a Oferta. As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores.

15.1. Histórico da Devedora

A Devedora tem por objeto social: **(i)** a incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis; **(ii)** a prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e **(iii)** a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto.

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é o produto da incorporação do Grupo Cyrela pela Brazil Realty. A Cyrela Comercial Imobiliária S.A., antiga controladora das sociedades do Grupo Cyrela, foi constituída em 1962, pelo atual acionista Elie Horn. Até 1981, a empresa dedicava-se exclusivamente à atividade de incorporação de edifícios residenciais e de salas em edifícios comerciais, e terceirizava a construção e venda dos projetos. Em 1981, passou a prestar serviços mais personalizados e de melhor qualidade aos seus clientes, criando duas subsidiárias: a Cyrela Construtora Ltda. ("Cyrela Construtora") e a Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda. ("Seller"), para construção e venda de seus imóveis, respectivamente.

Fonte: Cyrela / Wikipedia / Valor / Money Times

A Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, antiga denominação social da Companhia ("Brazil Realty") foi constituída em 01 de dezembro de 1993, sob a forma de sociedade anônima entre o Sr. Elie Horn (fundador da Companhia) e a Inversiones e Representaciones S.A. ("IRSA"), sociedade argentina, com o objetivo de atuar na construção e locação de lajes corporativas de alto padrão. A Brazil Realty foi pioneira no desenvolvimento de fundos de investimento imobiliário no Brasil e, no seu setor de atuação, ao acesso ao mercado de capitais brasileiro e norte-americano, em 1996, quando realizou uma oferta pública primária de ações preferenciais, representando um montante total de US$ 80,5 milhões. Em 2000, foi criada a BRC Serviços Ltda. ("BRC"), subsidiária direcionada à administração de edifícios comerciais. Em 2002, durante a crise econômica argentina, o acionista Elie Horn adquiriu a participação detida pela IRSA na Brazil Realty, representando aproximadamente 50,0% (cinquenta por cento) das ações da Brazil Realty, que em maio daquele ano, passou a dedicar-se, também, à incorporação residencial de alto padrão. Em decorrência disso, o referido acionista passou a deter na época, direta e indiretamente, 100,0% (cem por cento) das ações ordinárias e aproximadamente 73,4% (setenta e três inteiros e quarenta centésimos por cento) das ações preferenciais da Brazil Realty.

Em novembro de 2004, em razão de uma reestruturação interna do grupo, o acionista Elie Horn passou a deter 99,99% do capital da Cyrela Vancouver Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Cyrela Vancouver"), a qual passou a controlar as demais sociedades do Grupo Cyrela. Em 2004, a Cyrela Securitizadora foi criada com o objetivo social de: (i) aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário; e (ii)

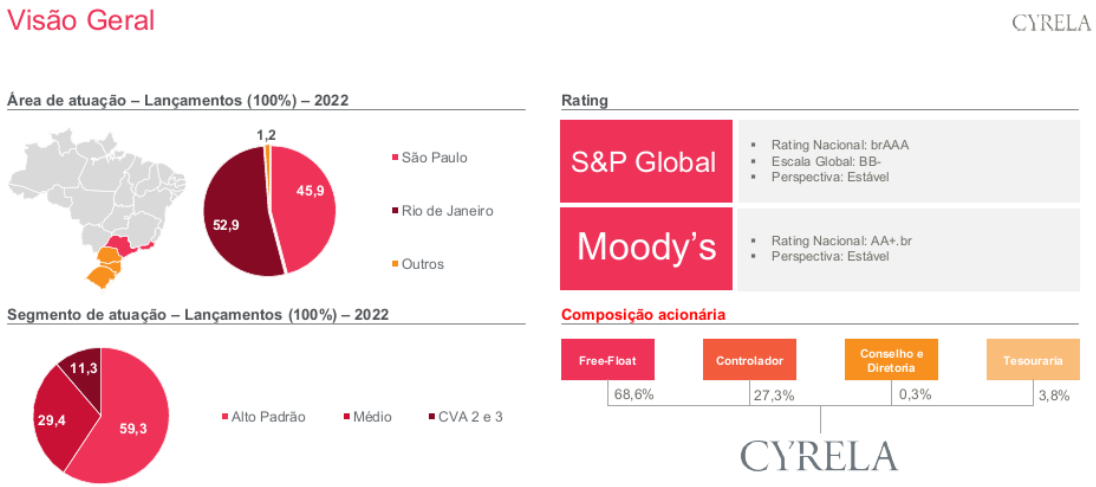
emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. Em maio de 2005, a Cyrela Vancouver foi incorporada pela Brazil Realty que alterou sua denominação social para a denominação atual, Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. Esta operação representou a conclusão de um processo de reestruturação societária que começou a ser implementada em 2002, com a finalidade de integrar a Cyrela e a Brazil Realty, por meio da unificação da estrutura de capital, com a otimização dos investimentos e redução de custos. Ainda, em maio de 2005, foi aprovada em assembleia geral extraordinária: (i) a conversão da totalidade das ações preferenciais em ações ordinárias, à razão de uma ação ordinária para cada ação preferencial; e (ii) a alteração do Estatuto Social de forma a adaptá-lo às regras do Novo Mercado. Em julho de 2005, foi celebrado um contrato com a B3, regulando a listagem das ações ordinárias da Cyrela no Novo Mercado da B3. Em setembro de 2005, a Cyrela em conjunto com o acionista Eirenor realizou uma oferta pública primária e secundária, respectivamente, de 60.145.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, 40,44% do total do capital social da Companhia. O início das negociações das ações no Novo Mercado da B3 foi em 22 de setembro de 2005.

Em maio de 2006, foi incorporada a RJZ Participações e Investimentos Ltda. ("RJZ Participações"), empresa que atua na participação em sociedades do segmento de construção, incorporação e venda de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, bem como na administração de bens imóveis próprios. Como resultado da incorporação, a RJZ Participações foi extinta e seu antigo acionista, Rogério Jonas Zylberstajn ("RZ") passou a deter 3.820.402 ações de emissão da Companhia, em substituição de sua participação na companhia incorporada. Em julho de 2006, a Companhia em conjunto com os acionistas Eirenor e Rogério Jonas Zylbersztajn, realizou uma oferta pública primária e secundária de 28.405.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, aproximadamente 16,03% do total do capital social. Em outubro de 2006, foi criada a marca Living, marcando o início das operações da Companhia no segmento econômico e supereconômico residencial. Durante os anos de 2006, 2007 e 2008, com o objetivo de alavancar negócios em comum, gerando sinergias das atividades das empresas e *know-how*, para um crescimento conjunto em escala, a Companhia firmou diversas parcerias, dentre elas, com a Concima, Cury, Cytec, SKR, Lider e, IRSA. Em abril de 2007, os acionistas aprovaram a cisão parcial dos ativos e passivos relacionados às operações desenvolvidas até então no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, bem como de administração de shopping centers. Em função da cisão parcial, os ativos relacionados a estas operações foram transferidos a uma nova companhia, a Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP") (sendo a denominação atual SYN PROP & TECH).

Também em abril de 2007, a subsidiária Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Agra Empreendimentos") concluiu sua oferta pública inicial de ações, as quais passaram a ser negociadas no segmento do Novo Mercado da B3. Das 92.475.000 ações negociadas, 88.511.590 foram emitidas no âmbito da oferta primária e 3.963.410 foram vendidas em oferta secundária. A Agra Empreendimentos recebeu R$715,0 milhões como produto da oferta. Após a conclusão da oferta, a participação detida na Agra Empreendimentos foi reduzida de 42,5% para 19,0%. Em dezembro de 2008 a Companhia adquiriu a participação detida pela Concima na Concima Participações Ltda. ("Concima Participações"), passando a deter 100% do capital social da Concima Participações. A Companhia adquiriu também participação da Viver Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. ("Viver"), subsidiária da Concima Empreendimentos e Construções Ltda. em outras sociedades nas quais tinham parceria para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, passando a deter também 100% do capital social dessas sociedades. O valor total envolvido na operação foi de R$10,2 milhões.

Em junho de 2009 a Companhia incorporou a Goldsztein Participações S.A. ("Goldsztein"), uma parceria firmada em abril de 2006, através da qual foi constituída a Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Goldsztein Cyrela"). Com a aprovação da incorporação em Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Goldsztein passaram a ser acionistas da Cyrela. A Goldsztein Cyrela, que em decorrência da incorporação, passou a ter o seu capital detido 100% (cem por cento) pela Cyrela, continuará sendo administrada por sua atual diretoria, na gestão dos negócios na Região Sul do Brasil (abrange os Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul) e assumiu as atividades da Cyrela desenvolvidas na Argentina e no Uruguai. Em 25 de setembro de 2009, foi celebrado com a BRF Investimentos e Participações Ltda. ("BRF") e com a Caripó Participações Ltda. ("Caripó"), o Contrato de Compra e Venda de Ações, por meio do qual a Companhia alienou a totalidade de sua participação no capital social da Agra Empreendimentos, sendo 27.684.746 ações ordinárias para a BRF e 27.684.747 ações ordinárias para a Caripó, totalizando 55.369.493 ações ordinárias, representativas de 23,138400% do capital social da Agra Empreendimentos, pelo preço total de R$304.532.211,50, correspondente a R$5,50 por ação.

Em 27 de outubro de 2009, a Companhia realizou uma oferta pública primária de ações. Foram ofertadas 53.750.000 ações de emissão da Companhia que representavam, naquela data, aproximadamente 12,73% do total do capital social. Em 13 de julho de 2011, a Companhia adquiriu a participação de 20% detida pela Construtora Andrade Mendonça Ltda., na empresa Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos Imobiliários Ltda., passando a deter 100% do capital social desta Sociedade. O valor total envolvido na operação foi de R$ 10 milhões. Com esta operação a Companhia aumentou sua participação em torno de 26 empreendimentos Imobiliários na Região Nordeste, bem como passou a atuar na região de forma orgânica. A operação não modificou o quadro acionário da Companhia. Em 23 de outubro de 2015 a Cyrela adquiriu o restante das quotas da Plano & Plano Incorporações Ltda. ("P&P Incorporações"), onde passou a deter participação de 100% ante 79% detido anteriormente à aquisição de participação societária. Em 23 de junho de 2016, a Companhia celebrou um acordo de subscrição, para participar do aumento de capital da Tecnisa S.A. Após a conclusão deste processo, que foi finalizado em outubro de 2016, a Cyrela desembolsou R$ 74.505.968,00, equivalentes à compra de 37.252.984 ações ao preço fixado de R$ 2,00 por ação, atingindo a participação de 13,62% do capital da Tecnisa S.A. Em 10 de abril de 2017, a Companhia e a Tecnisa S.A aprovaram, em reuniões dos seus respectivos Conselhos de Administração, um novo acordo de subscrição de ações referente a um novo aumento de capital da Tecnisa S.A. A Cyrela assumiu perante a Tecnisa S.A., subscrever e integralizar 7.858.174 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de Tecnisa, pelo preço de emissão total de R$ 20.431.252,40. Após este evento, a Companhia passou a deter 45.111.158 de ações, mantendo sua participação no capital da Tecnisa de 13,62%. Em 14 de janeiro de 2019 foi anunciada a redução da participação da Devedora no capital da Tecnisa para abaixo de 7,5%.



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22, S&P, Moody's

Fonte: Cyrela / B3 (1) Análise da Companhia com base na divulgação diária da B3, no https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/valor-de-mercado-das-empresas-listadas/bolsa-de-valores-diario/ sobre o valor de mercado das empresas listadas. De acordo com os dados divulgados no dia 03/05/2022, a Cyrela possui o maior valor de mercado (em R$ 5,7 bilhões) dentre as empresas do setor de construção civil;

De acordo com as Demonstrações Financeiras Padronizadas - 31/12/2021 - CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREEND E PART, DFs Consolidadas, o saldo contábil de Contas a Receber (Clientes) é de R$ 1.724.412 mil no Ativo Circulante e R$ 609.232 mil no Ativo Não Circulante, perfazendo um total de R$ 2.333.644 mil. O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. O saldo integral, considerando o total de vendas contratadas a apropriar que ainda não estão refletidos nas informações financeiras, é de R$ 6.603.788 mil, de acordo com a Nota Explicativa 5. CONTAS A RECEBER.

Fonte: Cyrela, INPI

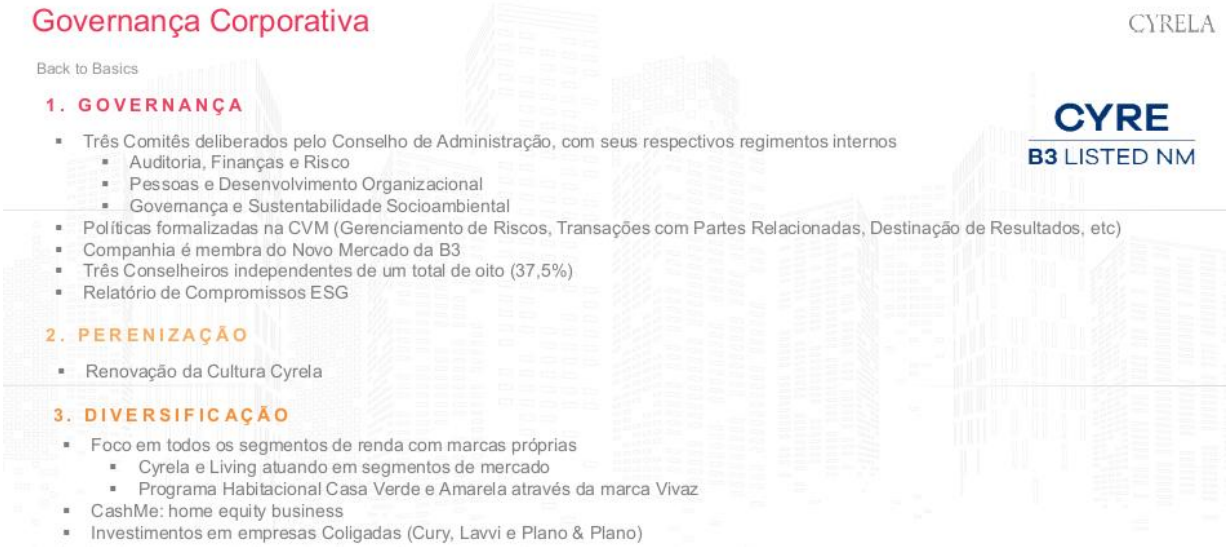
Governança da Devedora

A Devedora adota modernas práticas de Governança Corporativa, baseadas em princípios que privilegiam a transparência e o respeito a todos os públicos relacionados. Os modelos de gestão dos negócios e de acompanhamento e prestação de contas se baseiam em rígidos princípios éticos, estabelecendo as condições para a manutenção de um relacionamento de longo prazo com seus investidores. A Devedora alterou espontaneamente seu estatuto social para adequá-lo às regras do Novo Mercado e celebrou, em 29 de julho de 2005, o Contrato de Participação do novo mercado com a atual BM&FBOVESPA, por meio do qual aderiu às regras do Novo Mercado, logo após a abertura de seu capital na bolsa. Este segmento de listagem é destinado à negociação de ações emitidas por empresas que se comprometem, voluntariamente, com a adoção das seguintes práticas de Governança Corporativa e *disclosure* adicionais em relação ao que é exigido pela legislação:

(i) ter um capital social composto apenas por ações ordinárias; (ii) conceder a todos os acionistas o direito de venda conjunta (tag along), em caso de alienação do seu controle acionário, devendo o adquirente do controle realizar oferta pública de aquisição das ações aos demais acionistas, oferecendo para cada ação as mesmas condições e o mesmo preço pago por ação do bloco controlador; (iii) assegurar que as suas ações, representativas de, no mínimo, 25% do capital total, estejam em circulação; (iv) adotar procedimentos de oferta que favoreçam a dispersão acionária; (v) cumprir padrões mínimos de divulgação trimestral de informações; (vi) seguir políticas mais rígidas de divulgação com relação às negociações realizadas pelos seus acionistas controladores, conselheiros e diretores envolvendo valores mobiliários de sua emissão; (vii) disponibilizar aos acionistas um calendário de eventos societários; (viii) limitar a, no máximo, dois anos o mandato de todos os membros do seu Conselho de Administração, composto de no mínimo cinco membros, sendo que no mínimo 20% deles deverão ser independentes; (ix) elaborar, a partir do segundo exercício social encerrado após a admissão no Novo Mercado, demonstrações financeiras anuais e trimestrais, inclusive demonstrações de fluxo de caixa, em idioma inglês, de acordo com normas contábeis internacionais, tais como o U.S. GAAP ou o IFRS; (x) adotar exclusivamente as normas do regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, pelas quais a BM&FBOVESPA, a companhia, os acionistas, os administradores, e os membros do Conselho Fiscal da companhia, se instalado, comprometem-se a resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia relacionada ao regulamento de listagem por meio de arbitragem; (xi) realizar, pelo menos uma vez ao ano, reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas; e (xii) em caso de saída do Novo Mercado, para que as ações sejam negociadas fora do Novo Mercado, o acionista controlador deve fazer oferta pública de aquisição das ações em circulação, no mínimo pelo valor econômico apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente.

Estrutura de Administração da Devedora

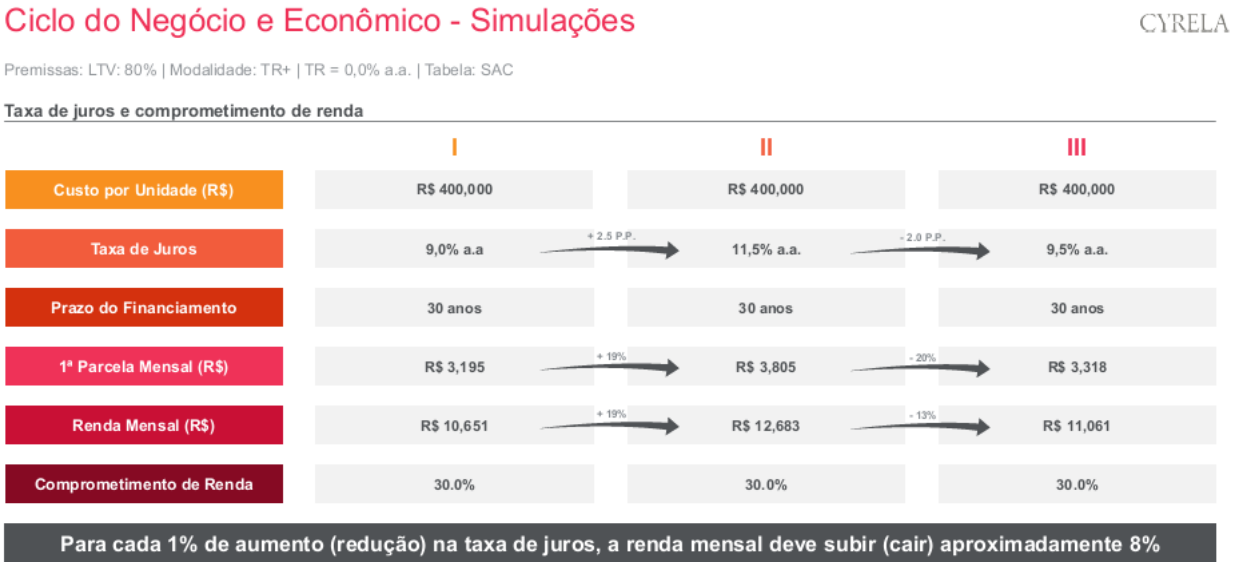
De acordo com seu Estatuto Social, a Devedora é administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva. O Estatuto Social prevê também a constituição de um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, composto de três membros e suplentes em igual número, acionistas ou não, observados os requisitos legais. Os administradores da Companhia, assim como todos os funcionários e prestadores de serviços que têm acesso a informações privilegiadas por força de seu trabalho, aderem à Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante da Devedora e preservação de sigilo acerca de Informações Relevantes que ainda não tenham sido divulgadas ao público.



Fonte: Cyrela

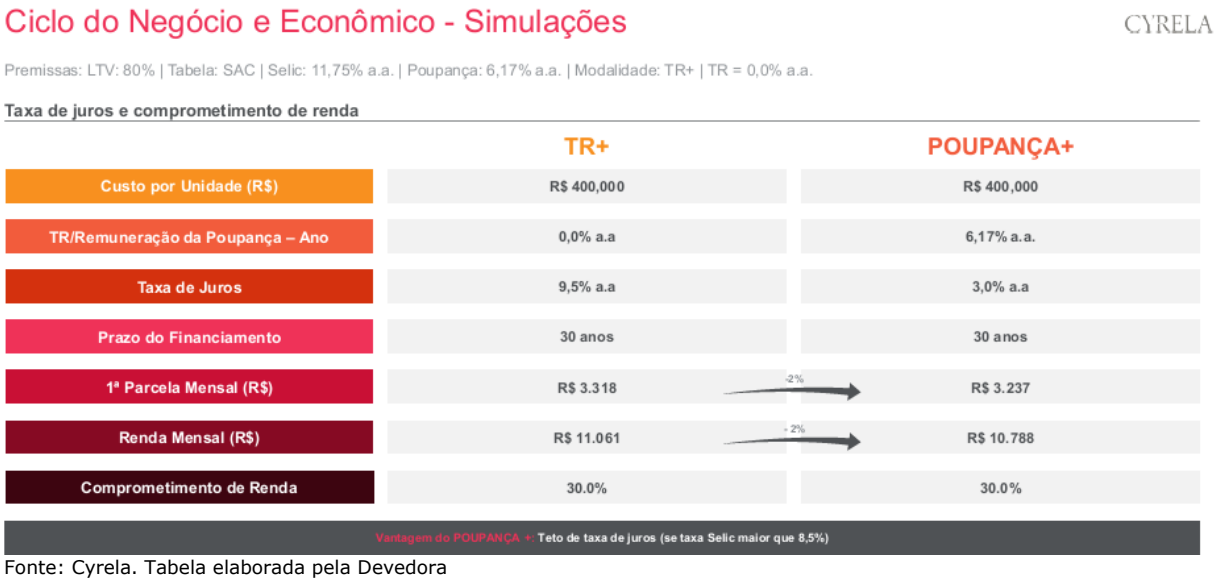
O PROCESSO PREVISTO NA IMAGEM ACIMA REFLETE A ESTRATÉGIA DE ATUAÇÃO QUE A DEVEDORA ADOTA, NÃO ESTANDO FORMALIZADA POR MEIO DE QUALQUER POLÍTICA DE ACESSO PÚBLICO.

Ciclo Negócio e Econômico



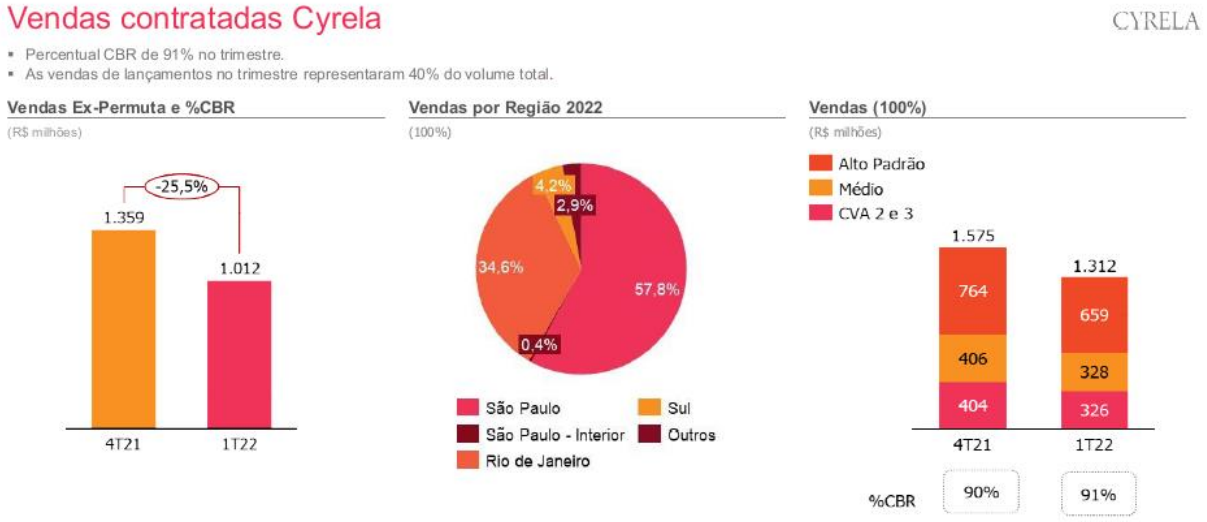
Fonte: Cyrela. Tabela elaborada pela Devedora.

AS SIMULAÇÕES CONTIDAS N IMAGEM ACIMA SÃO BASEADAS NA VISÃO DA DEVEDORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA DEVEDORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA DEVEDORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.



Fonte: Cyrela. Tabela elaborada pela Devedora

AS SIMULAÇÕES CONTIDAS NA IMAGEM ACIMA SÃO BASEADAS NA VISÃO DA DEVEDORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA DEVEDORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA DEVEDORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO

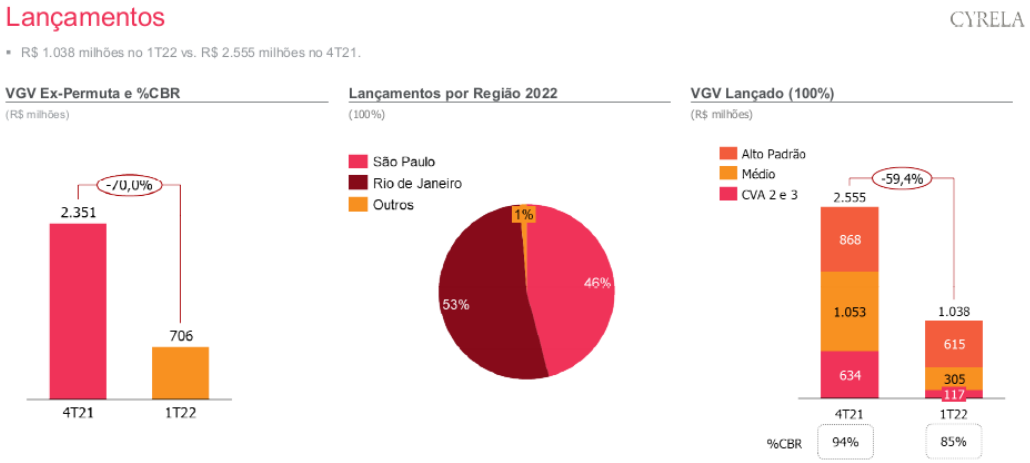


Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22

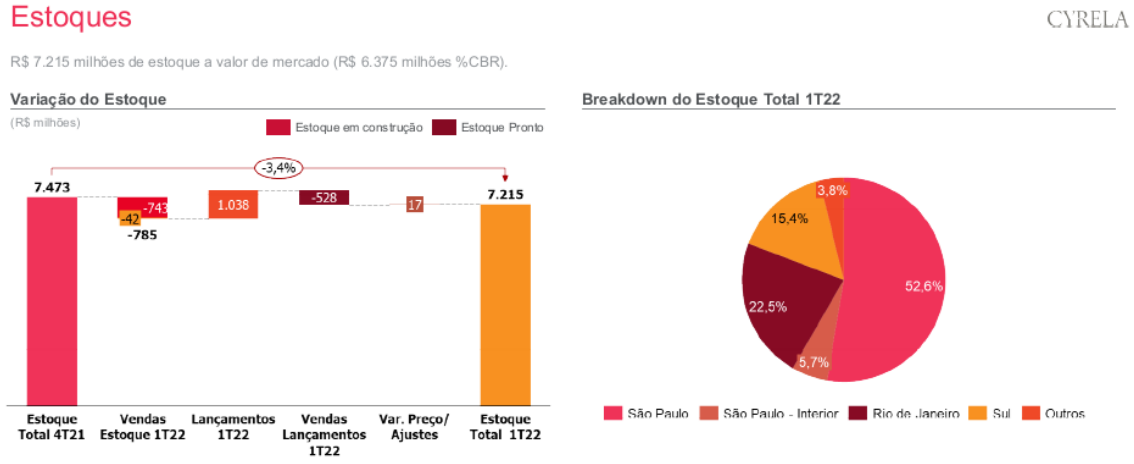
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

A imagem acima trata das Vendas Contratadas da Devedora (medida gerencial), ou seja, somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados. Devido ao método contábil "PoC" (custo incorrido

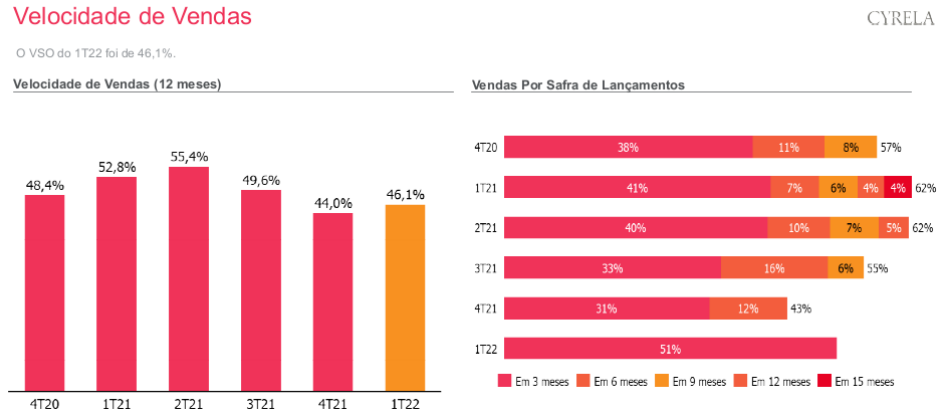
dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total"), o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto, é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir. Dessa forma, esse slide não mostra o saldo contábil da Receita de Venda de Bens e/ou Serviços, refletido em: Demonstração de Resultado, DFs Consolidadas, das Demonstrações Financeiras Padronizadas - 31/12/2021 - CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREEND E PART e também na Nota Explicativa 24 LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO, que apresenta a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado.



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22



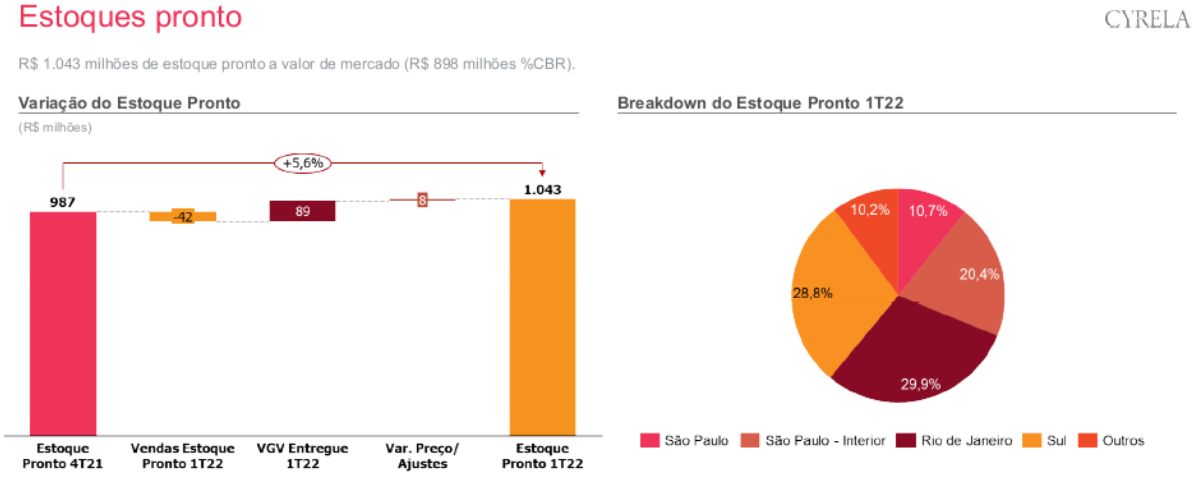
Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22



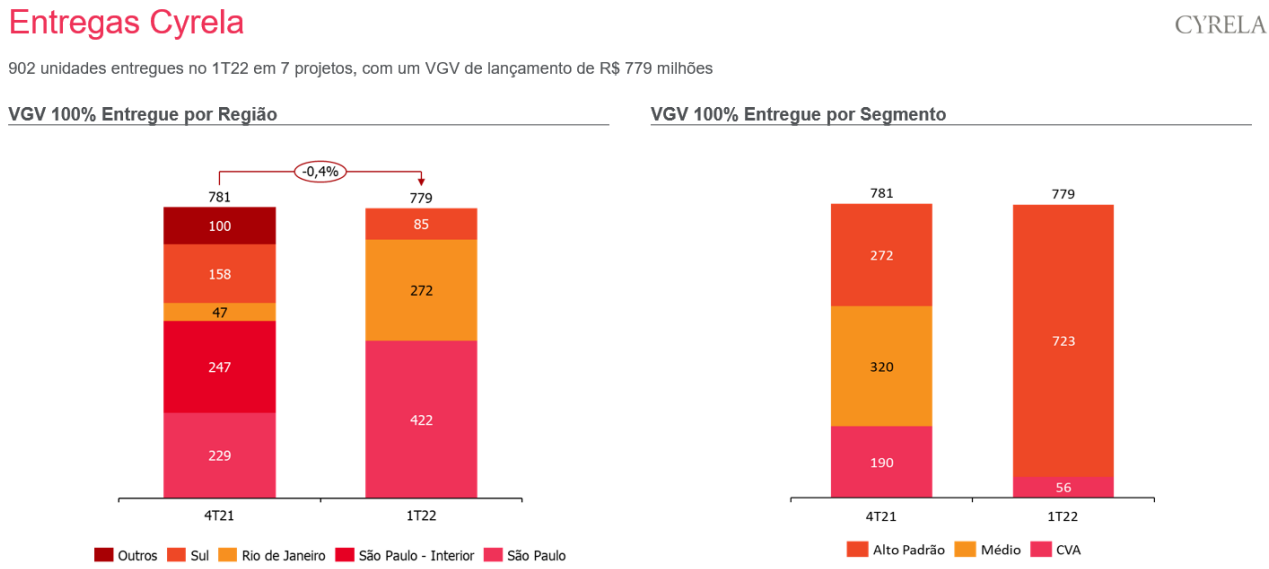
Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22

A imagem acima refere-se ao Estoque Total da Companhia a valor de mercado, (medida gerencial). Trata-se da precificação de todas as unidades disponíveis para venda multiplicado pelo seu respectivo valor de mercado, a preços atuais de venda, conforme últimas vendas realizadas de unidades similares. De acordo com as Demonstrações Financeiras Padronizadas - 31/12/2021 - CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREEND E PART, DFs Consolidadas, o saldo contábil de Estoques (Imóveis a Comercializar) é de R$ 3.498.628 mil no Ativo Circulante e R$ 1.486.656 mil no Ativo Não Circulante, perfazendo um total de R$ 4.985.284 mil, e são representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, de acordo com a Nota Explicativa 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR. Dessa forma, esse slide não mostra o saldo contábil de Estoques (Imóveis a Comercializar).

R$ milhões	Saldo de Estoque Total a valor de mercado
2019	5.862
2020	5.474
2021	7.473

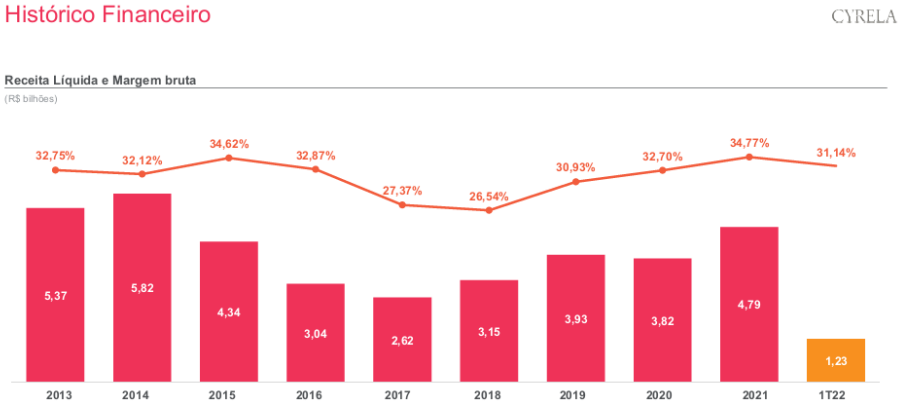


Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22

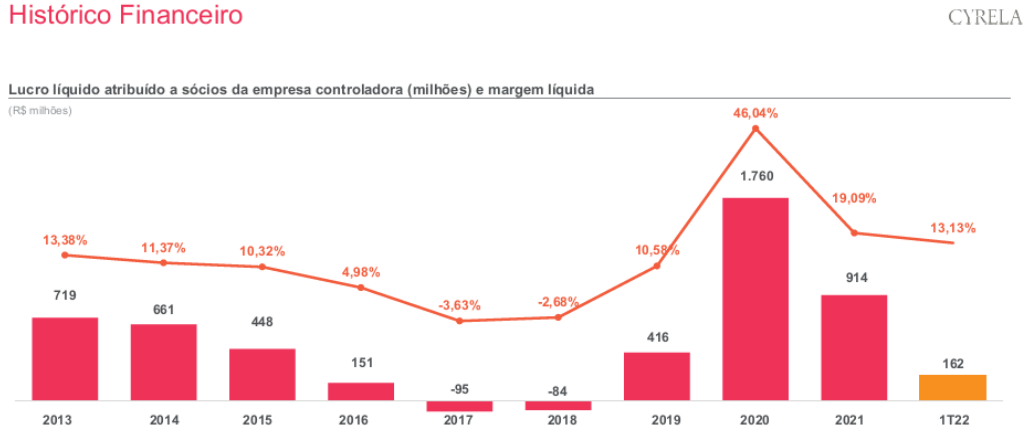
Histórico financeiro



Fonte: Cyrela – Release de Resultados e Demonstrações Financeiras 2013-2022

O aumento na receita líquida apresentada em 2021 em relação a 2020 (R$ 4.791 milhões em 2021 contra R$ 3.824 milhões em 2020, um aumento de 25,3%) se deu devido principalmente ao maior volume de obras em andamento de unidades já comercializadas (de acordo com o método contábil POC) e maior volume de reconhecimentos de lançamentos. O maior volume de obras em andamento de unidades já comercializadas é explicado pelo aumento gradual nos lançamentos da Devedora (em 2021 foi lançado um VGV de R$ 7.105 milhões, contra R$ 5.843 milhões em 2020, crescimento de 21,6%) e pelo crescimento no volume de VGV em vendas contratadas (R$ 5.531 milhões em 2021 contra R$ 4.930 milhões em 2020, crescimento de 12,2%). A melhora na margem bruta da Devedora se deu, principalmente, pela maior contribuição do receitamento vindo de reconhecimentos de lançamentos no resultado consolidado da Companhia. Com o maior número de lançamentos e de vendas desses lançamentos, foram comercializadas e reconhecidas mais unidades com margem bruta maior que os estoques, tendo em vista que essas unidades eram de padrão mais elevado e maior valor agregado. As vendas de estoques em estágio pronto usualmente necessitam de descontos para que a venda seja concretizada, levando a margem bruta para baixo. Isso acontece devido ao fato que o cliente tem menos tempo para pagar a entrada do apartamento (a vista, enquanto que quando compra no lançamento ele tem por volta de dois anos para pagar a entrada).

A redução na receita líquida apresentada em 2020 em relação a 2019 (R$ 3.824 milhões em 2020 contra R$ 3.931 milhões em 2019, uma queda de 2,7%) se deu devido ao fato que o resultado das empresas controladas Lavvi e Plano e Plano deixaram de ser consolidadas no resultado da Cyrela, passando a ser reconhecidas via método de equivalência patrimonial. A melhora na margem bruta da Devedora se deu, principalmente, pela maior contribuição do receitamento vindo de reconhecimentos de lançamentos no resultado consolidado da Companhia. Com o maior número de lançamentos e de vendas desses lançamentos, foram comercializadas e reconhecidas mais unidades com margem bruta maior que os estoques, tendo em vista que essas unidades eram de padrão mais elevado e maior valor agregado. As vendas de estoques em estágio pronto usualmente necessitam de descontos para que a venda seja concretizada, levando a margem bruta para baixo. Isso acontece devido ao fato que o cliente tem menos tempo para pagar a entrada do apartamento (a vista, enquanto que quando compra no lançamento ele tem por volta de dois anos para pagar a entrada).

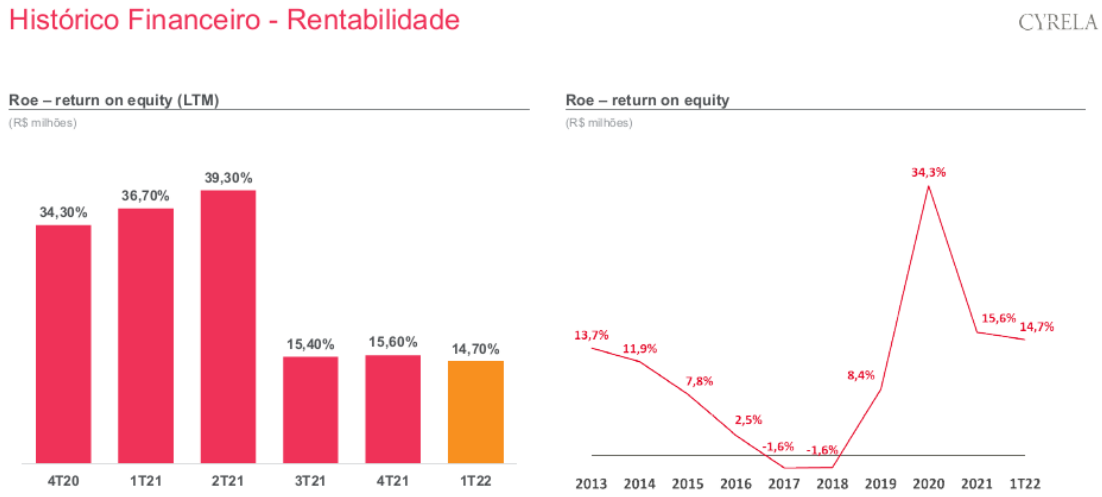


Fonte: Cyrela – Release de Resultados e Demonstrações Financeiras 2013-2022

Na imagem acima estamos falando do Lucro Líquido Atribuído a Sócios da Empresa Controladora, conforme DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado, Demonstrações Financeiras Padronizadas - 31/15/2022 - CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREEND E PART.

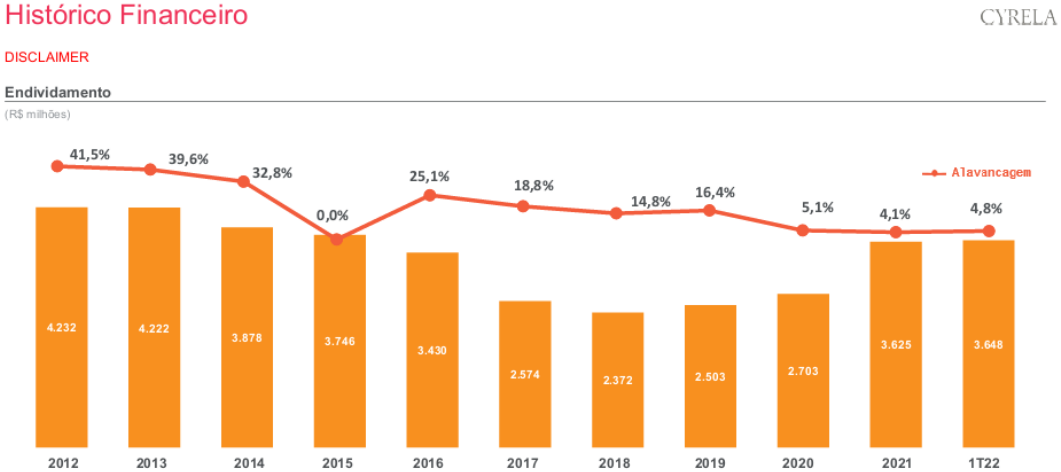
A Devedora teve queda no Lucro Líquido Atribuído a Sócios da Empresa Controladora, de R$ 1.760 milhões em 2020, para R$ 914 milhões em 2021 (queda de 48,1%). Em 2020, a Cyrela registrou o montante de R$1.326 bilhões decorrente das ofertas públicas iniciais (IPO) de distribuição primária e secundária de ações de emissão das Joint Ventures da Devedora, sendo R$ 831.869 milhões com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A, R$ 323.527 milhões com a Cury Construtora E Incorporadora S/A e R$ 170.554 milhões com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A, isso resultado não recorrente, foi decorrente da venda parcial destes ativos nos IPO's.

O crescimento no Lucro Líquido Atribuído a Sócios da Empresa Controladora, de R$ 416 milhões em 2019, para R$ 1.760 milhões em 2020 (crescimento de 323,3%), é explicado pelo resultado não recorrente de 2020 em decorrência do IPO das JVs Lavvi e Plano & Plano, conforme acima, que geraram um impacto positivo de R$ 1.153 milhões nas Demonstrações Financeiras de 2020.



Fonte: Cyrela – Release de Resultados e Demonstrações Financeiras 2013-2022

O indicador de rentabilidade ROE (Return on Equity) é mensurado em função do lucro líquido atribuído a Sócios da empresa controlada acumulado nos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio da companhia. Conforme acima, o lucro líquido atribuído a Sócios da empresa controlada em 2021 foi de R$ 914.356 mil. O Patrimônio Líquido Consolidado (R$ 6.801.924 mil), excluindo Participação dos Acionistas Não Controladores (R$ 603.872 mil), de acordo com DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo, Demonstrações Financeiras Padronizadas - 31/12/2021 - CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREEND E PART, é de R$ 6.198.052 mil O mesmo indicador para 2020 é de R$ 5.504.733 mil. Dessa forma, o Patrimônio Líquido Médio é de R$ 5.851.383 mil. O lucro líquido dividido pelo Patrimônio Médio é de 15,6%.



Fonte: Cyrela – Release de Resultados e Demonstrações Financeiras 2012-2022

*A Alavancagem não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e não possui significado padrão. A administração da Devedora entende que a medição é útil pois esse indicador é importante para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

O dado de endividamento bruto apresentado no slide acima refere-se ao saldo contábil total de Empréstimos e Financiamentos, em DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo, Demonstrações Financeiras Padronizadas - 31/12/2021 - CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREEND E PART, que totaliza R$ 3.625.470 mil. Excluindo-se juros a pagar, gastos e despesas com emissões de CRI, conforme Notas Explicativas 10, 11 e 12, no valor de R$ 45.146 mil, totaliza-se um endividamento bruto ajustado de R$ 3.580.324 mil em 31.12.2021. Utilizando o endividamento bruto ajustado dividido pelo patrimônio líquido da Cyrela, chegamos no indicador Dívida Líquida/Patrimônio Líquido de 4,1%.

O aumento no endividamento bruto ajustado da Companhia, de R$ 2.703 milhões em 2020 para R$ 3.625 milhões em 2021 (crescimento de 34,1%) se deu principalmente pela 14ª emissão de debentures simples da Companhia, no valor total principal de R$ 750 milhões, emitidas devido às necessidades estratégicas de caixa da Companhia, principalmente devido ao aumento no volume de lançamentos, já citado anteriormente.

O pequeno aumento no endividamento bruto ajustado da Companhia, de R$ 2.503 milhões em 2019 para R$ 2.703 milhões em 2020 (crescimento de 8,0%) se deu principalmente pela necessidade estratégica de rolagem de dívida em vencimento da Companhia, além de dar suporte ao aumento no volume de lançamentos, já citado anteriormente.

Perfil de endividamento – 4T21

Em R$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
Debentures - CYMA	2017	out-22	-	4
Debentures - 14ª emissão	2021	mai-26	CDI + 1,69%	750
1ª Série da 1ª emissão de CRI - Brazil Realty	2011	jun-23	107% CDI	43
1ª Série da 8ª emissão de CRI - Brazil Realty	2018	jun-22	102% CDI	130
211ª Série da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2019	abr-24	100% CDI	100
212ª Série da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2019	jul-24	100% CDI	602
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91%	98
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2021	jun-24	7,00%	37
CCB Banco Safra	2018	set-22	110% CDI	100
CCB Banco do Brasil	2018	jan-22	110% CDI	50
CCB Bradesco	2018	ago-22	104% CDI	29
CCB China Construction Bank	2021	abr-24	CDI + 1,75%	150
Compror Santander	2020	jul-23	CDI + 2,5%	170
CCB BB 2020	2020	nov-21	CDI + 1,7%	0
CCB Banco Alfa - SKR	2020	nov-21	CDI + 2,1%	50
4131 Banco BBM BOCOM - SKR	2021	nov-23	CDI + 1,83%	32
BNDES	2013	2025-2027	TJLP + 3,78%	124
Subtotal				**2.469**

Em R$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívidas CashMe				
109ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2018	2036	CDI + 1,2%	22
131ª, 132ª e 133ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2019	2038	CDI + 1,0% - CDI + 6,0%	50
140ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2034	IPCA + 5,0%	61
145ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2035	IPCA + 3,75%	16
167ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2036	IPCA + 5,0%	87
180ª e 181ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2021	2042	CDI + 3,0% / IPCA + 5,5%	100
45ª série da 3ª emissão de CRI - Província Sec	2021	2028	IPCA + 5,5%	105
Subtotal				**441**
TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA (somente principal)				**2.910**
TOTAL FINANCIAMENTOS (somente principal)				**670**
Juros a pagar + Custos de emissão de CRI				**45**
TOTAL DÍVIDA BRUTA				**3.625**

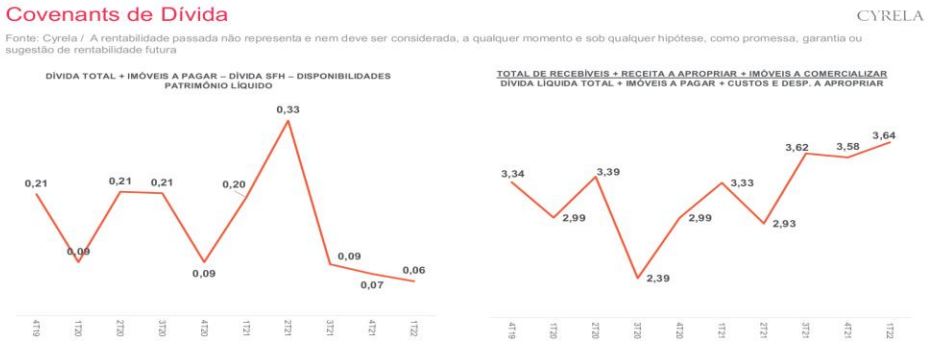
Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21

Perfil de endividamento – 1T22

Em R$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
Debentures - CYMA	2017	out-22	-	4
Debentures - 14ª emissão	2021	mai-26	CDI + 1,69%	750
1ª Série da 1ª emissão de CRI - Brazil Realty	2011	jun-23	107% CDI	43
1ª Série da 8ª emissão de CRI - Brazil Realty	2018	jun-22	102% CDI	130
211ª Série da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2019	abr-24	100% CDI	100
212ª Série da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2019	jul-24	100% CDI	602
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91%	97
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2021	jun-24	7,00%	33
CCB Banco Safra	2018	set-22	110% CDI	50
CCB Bradesco	2018	ago-22	104% CDI	16
CCB China Construction Bank	2021	abr-24	CDI + 1,75%	150
Compror Santander	2020	jul-23	CDI + 2,5%	170
CCB Banco Alfa - SKR	2020	nov-22	CDI + 2,1%	50
4131 Banco BBM BOCOM - SKR	2021	nov-23	CDI + 1,83%	28
BNDES	2013	2025-2027	TJLP + 3,78%	119
Subtotal				**2.343**

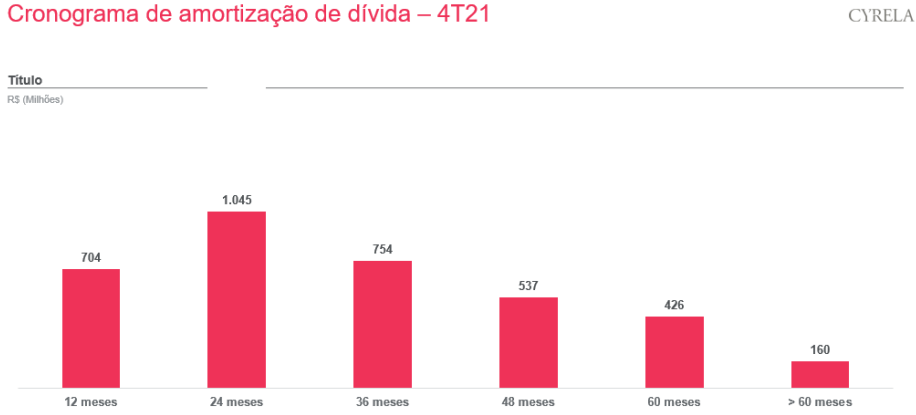
Em R$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívidas CashMe				
109ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2018	2036	CDI + 1,2%	18
131ª, 132ª e 133ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2019	2038	CDI + 1,0% - CDI + 6,0%	48
140ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2034	IPCA + 5,0%	54
145ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2035	IPCA + 3,75%	14
167ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2036	IPCA + 5,0%	77
180ª e 181ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2021	2042	CDI + 3,0% / IPCA + 5,5%	96
45ª série da 3ª emissão de CRI - Província Sec	2021	2028	IPCA + 5,5%	104
Subtotal				**411**
TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA (somente principal)				**2.754**
TOTAL FINANCIAMENTOS (somente principal)				**822**
Juros a pagar + Custos de emissão de CRI				**72**
TOTAL DÍVIDA BRUTA				**3.648**

Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22



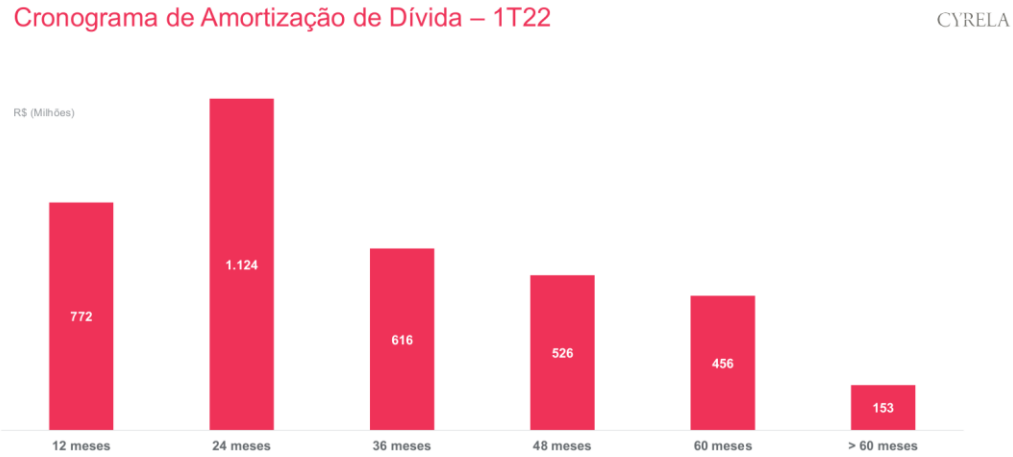
Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22

Cronograma de amortização da Dívida Bruta – 4T21



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21

Cronograma de amortização da Dívida Bruta – 1T22



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 1T22

Negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Devedora 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, em especial o item 7.2.

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 Devedora.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora

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 do setor de atuação da Devedora e consequentemente a Devedora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Devedora estão descritas na seção "Fatores de Risco" na página 149 deste Prospecto Definitivo.

Medições não contábeis

A Devedora utiliza como medições não contábeis a Dívida Bruta, Dívida Líquida, Dívida Líquida/Patrimônio Líquido:

Medições não contábeis	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020	Em 31 de dezembro de 2019
Em R$ mil, exceto %				
Dívida Bruta	3.575.714	3.580.324	2.699.322	2.514.381
Dívida Líquida	334.281	281.532	297.986	851.214
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	4,8%	4,1%	5,1%	16,4%

Conciliações entre os valores das medições não contábeis e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020	Em 31 de dezembro de 2019
Em R$ mil				
	Dívida Líquida			
(+) Empréstimos, financiamentos – circulante e não circulante	1.419.450	1.387.334	1.208.621	936.686
(+) Debêntures – circulante e não circulante	784.472	762.661	5.886	159.105
(+) Certificados de recebíveis imobiliários – CRI – circulante e não circulante	1.444.226	1.475.475	1.488.498	1.408.485
Dívida Bruta Reportada	**3.648.148**	**3.625.470**	**2.703.005**	**2.504.276**
Juros a pagar + Custos de emissão de CRI	(72.434)	(45.146)	(3.683)	10.105
Dívida Bruta Ajustada	**3.575.714**	**3.580.324**	**2.699.322**	**2.514.381**
(-) Caixa e equivalentes de caixa	247.999	205.944	200.083	212.437
(-) Títulos e valores mobiliários – Circulantes e Não Circulante	2.993.435	3.092.849	2.201.253	1.450.730
Dívida Líquida	**334.281**	**281.532**	**297.986**	**851.214**
Patrimônio Líquido	6.985.511	6.801.924	5.796.629	5.175.444
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	**4,8%**	**4,1%**	**5,1%**	**16,4%**

Dívida Bruta Ajustada e Dívida Líquida

A Dívida Bruta Ajustada corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos e debêntures, Certificados de recebíveis imobiliários -CRI (circulante e não circulante). A dívida bruta Ajustada exclui juros a pagar e custos de emissão de CRI a serem diferidos, apenas do saldo devedor do principal das dívidas. A Dívida Líquida corresponde à Dívida Bruta Ajustada, deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A Devedora utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta Ajustada e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem significados padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Bruta e Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Dívida líquida/Patrimônio Líquido

A Dívida líquida/Patrimônio Líquido corresponde a divisão da Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido. A Dívida líquida/Patrimônio Líquido não é uma medida de liquidez ou endividamento definida pela prática contábil adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua alavancagem (Dívida Líquida / Patrimônio Líquido) de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. A administração entende que esse indicador é importante para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

5 (cinco) Principais Fatores de Risco da Devedora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Devedora são os seguintes:

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Devedora se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Diversos riscos afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção e outros insumos, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão-de-obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, entre outros.

A conjuntura econômica do país pode impactar diretamente a performance do setor, que sofre impacto direto do nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário.

Outros fatores, como regulamentação, também podem vir a impactar a viabilidade financeira dos nossos projetos e, em um cenário onde não consigamos repassar esse possível impacto no preço de venda, seria impossível continuar nossa operação.

Além disso, em conformidade com os contratos de venda celebrados, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a empresa pode estar sujeita a multas. A Devedora não pode garantir que não estará sujeita a tais atrasos no futuro. Além disso, conforme previsto no Código Civil, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias.

Os distratos, por sua vez, representam um risco à saúde financeira das empresas do setor. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, as empresas têm sido obrigadas pela justiça a pagar de volta ao comprador quase que a totalidade do montante pago pelo comprador. Desta forma, a rentabilidade do negócio fica altamente prejudicada, pois o caixa não retorna à Devedora e o nível de lucro fica impactado devido a menor volume de receitas. Atualmente, há uma regulamentação definida para o tratamento do distrato, porém este só é válido para contratos assinados após Dezembro de 2018, quando a lei entrou em vigência.

A pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS"), em 11 de março de 2020, relacionada ao novo Coronavírus ("COVID-19"), afetou o Brasil assim como os demais países no mundo, provocando graves crises de condições financeiras, causando impactos negativos nos níveis de emprego, confiança do consumidor, instabilidade dos níveis de renda e os hábitos de consumo da população que se alteram devido essas mesmas condições. No entanto, o setor imobiliário se mostrou resiliente, com obras praticamente sem interrupção e contínua geração de empregos, impulsionado pelo cenário macroeconômico local, com o menor patamar de juros da história do Brasil. No entanto, a pandemia mundial ainda está em andamento e suas consequências ainda são um risco ao Brasil, principalmente no cenário fiscal, que pode causar turbulências no setor de incorporação imobiliária.

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Caso as parcerias da Devedora não sejam bem sucedidas ou caso a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora poderá desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não tem como assegurar que suas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

O valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

16. CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta pelo seus empréstimos, financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários – CRI, circulante e não circulante e patrimônio líquido em 31 de março de 2022 e indicam (i) na coluna "Efetivo", a posição naquela data; e (ii) na coluna "Ajustado pela Oferta", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 466.588.135,10 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e dez centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta (Comissão de Coordenação e Estruturação e Coordenação e Comissão de Colocação e Remuneração dos Canais), conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora, relativa ao exercício findo em 31 de março de 2022, elaborada e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporações imobiliária no Brasil, registradas na CVM:

Informações Financeiras (R$ mil)[1]	**Efetivo**	**Ajustado pela Oferta**[2]
(Em mil de R$)		
Passivo Circulante		
Empréstimos e Financiamentos	415.498	415.498
Debêntures	15.214	15.214
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	272.908	272.908
Passivo Não Circulante		
Empréstimos e Financiamentos	971.836	971.836
Debêntures	747.447	747.447
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.202.567	1.669.155
Patrimônio Líquido	6.801.924	6.801.924
Capitalização Total [1]	**10.427.394**	**10.893.982**

(1) A capitalização total é a soma dos empréstimos, financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários – CRI (circulante e não circulante) com o patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, recursos brutos no valor de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), deduzidos dos custos estimados da Oferta (Comissão de Coordenação e Estruturação e Coordenação e Comissão de Colocação, Remuneração dos Canais e Custos de Emissão) no valor de R$ 13.411.864,90 (treze milhões, quatrocentos e onze mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos), perfazendo o recurso líquido no montante de R$ R$ 466.588.135,10 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e dez centavos). Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

16.1. Índices financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução da Comissão de Coordenação e Estruturação e Coordenação e Comissão de Colocação e Remuneração dos Canais das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*") não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos

12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez geral, índice de liquidez corrente e índice de liquidez imediata; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) ao índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução da Comissão de Coordenação e Estruturação e Comissão de Colocação e Remuneração dos Canais das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*"), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao exercício fundo em 31 de março de 2022, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta (da Comissão de Coordenação e Estruturação e Coordenação e Comissão de Colocação e Remuneração dos Canais) no valor de R$ 13.411.864,90 (treze milhões, quatrocentos e onze mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos), perfazendo o recurso líquido no montante de R$ R$ 466.588.135,10 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e dez centavos), conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Índices de Liquidez

Índices de liquidez	**Em 31 de dezembro de 2021**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos(4)**
Ativo circulante (R$ mil)	7.960.916	8.427.504
Realizável Longo Prazo (R$ mil)	3.650.145	3.650.145
Passivo circulante (R$ mil)	2.562.219	2.562.219
Passivo não circulante (R$ mil)	4.477.027	4.943.615
Liquidez Geral (1)	**1,65**	**1,61**
Liquidez Corrente(2)	3,11	**3,29**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	3.298.793	3.765.381
Liquidez Imediata(3)	**1,29**	**1,47**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

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

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 466.588.135,10 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e dez centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de liquidez	Em 31 de março de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos[4]
Ativo circulante (R$ mil)	7.981.629	8.448.217
Ativo Realizável a Longo Prazo (R$ mil)	3.883.087	3.883.087
Passivo circulante (R$ mil)	2.548.402	2.548.402
Passivo não circulante (R$ mil)	4.683.173	5.149.761
Liquidez Geral (R$ milhões) [1]	**1,64**	**1,60**
Liquidez Corrente[2]	3,13	**3,32**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	3.241.434	3.708.022
Liquidez Imediata[3]	**1,27**	**1,46**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

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

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 466.588.135,10 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e dez centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2021	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos[3]
Receita de venda de bens e/ou serviços (R$ mil)	**4.790.833**	**4.790.833**
Ativo Total (R$ mil)	13.841.170	14.307.758
Giro do ativo total[2]	**35%**	**33%**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços LTM pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2021.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 466.588.135,10 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e dez centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade	Em 31 de março de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos[3]
Receita de venda de bens e/ou serviços (R$ mil) [1]	**5.018.753**	**5.018.753**
Ativo Total (R$ mil)	14.217.086	14.683.674
Giro do ativo total[2]	**35%**	**34%**

(1) A receita de vendas de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses ("LTM") é dada pela soma da receita de venda de bens e/ou serviços do 1Q22 (R$ 1.231.652 mil) + FY2021 (R$ 4.790.833 mil) - 1Q21 (R$ 1.003.732 mil) = R$ 5.018.753.

(2) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços LTM pelo ativo total da Devedora em 31 de março de 2022.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 466.588.135,10 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e dez centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2021	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos(4)
Passivo circulante (R$ mil)	2.562.219	2.562.219
Passivo não circulante (R$ mil)	4.477.027	4.943.615
Passivo circulante + passivo não circulante	7.039.246	7.505.834
Ativo total (R$ mil)	13.841.170	14.307.758
Índice de endividamento geral (1)	**0,51**	**0,52**
Patrimônio Líquido (R$ mil)	6.801.924	6.801.924
Grau de endividamento (2)	**1,03**	**1,09**
Composição do endividamento (3)	**0,36**	**0,35**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.
(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.
(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.
(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 466.588.135,10 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e dez centavos) que a Devedora estima receber na Oferta

Índices de Endividamento	Em 31 de março de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos(4)
Passivo circulante (R$ mil)	2.548.402	2.548.402
Passivo não circulante (R$ mil)	4.683.173	5.149.761
Passivo circulante + passivo não circulante	7.231.575	7.698.163
Ativo total (R$ mil)	14.217.086	5.149.761
Índice de endividamento geral (1)	**0,51**	**0,52**
Patrimônio Líquido (R$ mil)	6.985.511	6.985.511
Grau de endividamento (2)	**1,04**	**1,10**
Composição do endividamento (3)	**0,35**	**0,33**

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

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 466.588.135,10 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais e dez centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade	**1Q22**	**2021**	**2020**	**2019**
Margem Bruta (1)	31,1%	34,8%	32,7%	30,9%
Margem Líquida (2)	13,1%	19,1%	46,0%	10,6%
Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio (3)	14,7%	15,6%	34,3%	8,4%

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Resultado Bruto da Demonstração de Resultado do período; pelo (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços da Demonstração de Resultado do período da Devedora.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado do período; pelo (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços da Demonstração de Resultado da Devedora.

(3) O Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do Lucro líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado para o período de 12 meses, pela (ii) média do Patrimônio Líquido excluindo participação dos acionistas não controladores do período atual e de 12 meses anteriores da Devedora.

Margem Bruta: a margem bruta, indicador que consiste em medir a rentabilidade das vendas da empresa, atingiu 34,8% em 2021 frente a um resultado de 32,7% em 2020 e 30,9% em 2019. A progressão de margem bruta se explica pelo desenvolvimento de um novo ciclo operacional, iniciado de forma mais contundente no quarto trimestre de 2018. Os lançamentos deste ciclo derivavam, em grande parte, de terrenos que foram adquiridos ao longo da crise, em condições negociais descontadas, mas que foram de encontro a uma demanda aquecida e que propiciou crescimento de preços. Cabe mencionar também que a incidência de distratos decaiu significativamente nos últimos anos, desonerando a margem bruta do efeito da reversão de receita e custos de unidades. Essa nova safra de projetos vai sendo reconhecida de forma progressiva, na medida da evolução de obra, nos termos do método PoC, levando a uma progressão gradativa da margem bruta ao longo deste período. Na medida em os canteiros de obra ativos vêm se acumulando, o método PoC vem permitindo um crescimento cumulativo do patamar de receita líquida, que por sua vez leva a uma maior diluição das despesas.

Margem Liquida e Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio. A margem líquida, indicador que consiste em medir a rentabilidade das vendas da empresa, excluindo impostos, custos e despesas, atingiu 19,1% em 2021 frente a um resultado de 46,0% em 2020 e 10,6% em 2018. O Retorno sobre o Patrimônio Líquida Média, medida de retorno sobre o patrimônio líquido médio, encerrou 2021 em 15,6% versus 2020 em 34,3% e 8,4% em 2019, conforme explicado no item 15.1 deste Prospecto Definitivo. A Devedora acredita que apresentou sólidos indicadores no período de 2021 em decorrência da retomada operacional da Devedora, conforme indicado acima. A Devedora vem contando com uma base crescente de receita, consequentemente gerando uma base crescente de lucro, melhor remunerando o patrimônio líquido).

17. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

17.1. Relacionamento entre a Emissora e a XP Investimentos

Na data deste Prospecto Definitivo, além dos serviços relacionados à presente Oferta e da sua atuação como coordenador líder ou coordenador em outras emissões da Emissora, bem como de formador de mercado, a XP Investimentos e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não obstante, a XP Investimentos poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Emissora vir a contratar a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Emissora.

Exceto pelo disposto acima e por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP Investimentos ou seu conglomerado econômico. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre a XP Investimentos e a Emissora. Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.2. Relacionamento entre a Emissora e o Banco Safra

Na data deste Prospecto Definitivo, além dos serviços relacionados à presente Oferta e da sua atuação como coordenador líder ou coordenador em outras emissões da Emissora, o Banco Safra e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não obstante, o Banco Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Emissora vir a contratar o Banco Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Emissora.

Exceto pelo disposto acima e por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Safra ou seu conglomerado econômico. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre o Banco Safra e a Emissora. Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.3. Relacionamento entre a Emissora e a Devedora

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.4. Relacionamento entre a XP Investimentos e a Devedora

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, bem como de formador de mercado, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.5. Relacionamento entre o Banco Safra e a Devedora

Na data deste Prospecto Definitivo, o Safra e seu respectivo conglomerado econômico é credor da a Companhia nas operações financeiras destacadas abaixo:

Empréstimos e Financiamentos:

Operação do Tipo Crédito Imobiliário, com Data de Início em 02/10/2020 e com Data de Vencimento em 06/08/2025, a Taxa de Juros é de TRD + 8,41% a.a. e o Saldo Total em aberto em 28/02/2022 é de R$14.798.537,54; e

Operação do Tipo Mútuo CDI, com Data de Início em 29/06/2022 e com Data de Vencimento em 29/09/2022, a Taxa de Juros é Pré-Fixada de 100% CDI e o Saldo Total em aberto em 28/02/2022 é de R$ 103.725.117,06

Renda Fixa:

Operação do Tipo TCM Renda Fixa, com Data de Emissão em 17/11/2021, com Data de Vencimento em 17/11/2023 e o Saldo Contábil em 28/02/2022 é de R$ 41.723.203,78

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do relacionamento descrito acima, o Safra, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

A Devedora e/ou sociedades controladas pela Devedora efetuam esporadicamente operações de derivativos com o Safra ou sociedades do seu grupo econômico. Devido à natureza desses contratos de derivativos, não há predeterminação de remuneração a favor do Safra ou sociedades do seu grupo econômico, sendo que o Safra poderá averiguar ao término destes contratos ganho ou perda decorrentes de tais operações.

Não obstante, o Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do Safra e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

17.6. Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.7. Relacionamento entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.8. Relacionamento entre a XP Investimentos e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Ademais, a XP Investimentos utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

17.9. Relacionamento entre o Banco Safra e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto Definitivo, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Banco Safra e o Agente Fiduciário não possuem quaisquer outras relações relevantes, bem como não possuem as sociedades dos respectivos grupos econômicos. O Banco Safra e o Agente Fiduciário não possuem relações societárias.

O Banco Safra e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O Banco Safra utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões em que atua, bem como o Agente Fiduciário presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Safra e o Agente Fiduciário, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.10. Relacionamento entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.11. Relacionamento entre a Devedora e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.12. Relacionamento entre a XP Investimentos e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Ademais, a XP Investimentos utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

17.13. Relacionamento entre o Banco Safra e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Banco Safra e a Instituição Custodiante não possuem quaisquer outras relações relevantes, bem como não possuem as sociedades dos respectivos grupos econômicos. O Banco Safra e a Instituição Custodiante não possuem relações societárias.

O Banco Safra e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O Banco Safra utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de instituição custodiante nas emissões em que atua, bem como a Instituição Custodiante presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Safra e a Instituição Custodiante, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.14. Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.15. Relacionamento entre a Devedora e o Agente Escriturador / Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.16. Relacionamento entre a Emissora e o Agente Escriturador / Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.17. Relacionamento entre a XP Investimentos e o Agente Escriturador / Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Ademais, a XP Investimentos utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração e de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Escriturador e o Banco Liquidante prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

17.18. Relacionamento entre o Banco Safra e o Agente Escriturador / Banco Liquidante

Na data deste Prospecto Definitivo, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Banco Safra e o Agente Escriturador / Banco Liquidante não possuem quaisquer outras relações relevantes, bem como não possuem as sociedades dos respectivos grupos econômicos. O Banco Safra e o Agente Escriturador / Banco Liquidante não possuem relações societárias.

O Banco Safra e o Agente Escriturador / Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O Banco Safra utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de escrituração e de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Safra e o Agente Escriturador / Banco Liquidante, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.19. Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Agente Escriturador / Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.20. Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Agente Escriturador / Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.21. Relacionamento entre a Emissora e as Agências de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.22. Relacionamento entre a XP Investimentos e as Agências de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Ademais, a XP Investimentos utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agência de classificação de risco nas emissões de valores mobiliários em que atua. As Agências de Classificação de Risco prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

17.23. Relacionamento entre o Banco Safra e as Agências de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.24. Relacionamento entre a Devedora e as Agências de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.25. Relacionamento entre o Agente Fiduciário e as Agências de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.26. Relacionamento entre a Instituição Custodiante e as Agências de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.27. Relacionamento entre o Agente Escriturador / Banco Liquidante e as Agências de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

ANEXOS

ANEXO I - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

ANEXO II - ATA DA RCA DA EMISSORA

ANEXO III - ATA DA RCA DA DEVEDORA

ANEXO IV - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E ADITAMENTO

ANEXO V - ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E ADITAMENTO

ANEXO VI - TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ADITAMENTO

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 1º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM Nº 60

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

ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

ANEXO X - RELATÓRIOS DEFINITIVOS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45AB-83BD-E0681054DB6D

JUCESP PROTOCOLO
2.061.600/21-9

29 10 21

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2021

Data, Horário e Local: 07 de outubro de 2021, às 08:00 horas, na sede social da RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907.

Convocação e Presença: Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em virtude da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

Mesa: Flávia Palacios Mendonça Bailune – Presidente; Eduardo Trajber Waisbich – Secretário.

Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** a alteração da denominação social da Companhia com a consequente alteração do Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia; **(ii)** a alteração do endereço da Companhia com a consequente alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia; e **(iii)** a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia.

Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, a acionista da Companhia decidiu e aprovou sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) A alteração da denominação social da Companhia para **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Desta forma, em função da alteração aprovada, o Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar a partir desta data com a seguinte nova redação:

> *"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.")."*

(ii) A alteração do endereço da Companhia para Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo/SP. Desta forma, em função da alteração aprovada, o Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar a partir desta data com a seguinte nova redação:

> *"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."*

(iii) A alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar conforme previsto no Anexo II.

Encerramento e Lavratura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela

DocuSign Envelope ID: 5FA60CF0-F2AF-4[illegible]

29/10/21

quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual foi lida, achada conforme, e assinada pelo Presidente e Secretário da Mesa.

Assinaturas: Mesa: Flávia Palacios Mendonça Bailune – Presidente; Eduardo Trajber Waisbich – Secretário. Acionista Presente: Yawara Brasil S.A.

A presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de outubro de 2021.

Mesa:

Flávia Palacios Mendonça Bailune

FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA BAILUNE
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich

EDUARDO TRAJBER WAISBICH
Secretário

Acionista:

Flávia Palacios Mendonça Bailune

YAWARA BRASIL S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune
Cargo: Procuradora

Nome: Vinicius de Souza Barbosa
Cargo: Procurador

JUCESP
29 OUT 2021
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SECRETÁRIA GERAL
523.459/21-0
JUCESP

DocuSign Envelope ID: 5FA50CF0-F2AF-45AB-836D-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-45AB-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-E0681654DB6D

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-4[illegible]-83[illegible]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-4[illegible]-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-45A6-83BD-E0681654DB6D

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-45AB-83BD-E0681054DB6D

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-E0681054DB0D

SP
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.

***

JUCESP
29 10 21

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5FA50CF0F2AF45AB83BDE0681054DB6D
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: AGE OPEA_alteração denominação e endereço_20211007 (1).docx
Source Envelope:
Document Pages: 11
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 4
Initials: 0

Envelope Originator:
Fernando Macedo
Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440 – 11o Andar
Sao Paulo, SP 04538-132
fernando.macedo@rbsec.com
IP Address: 191.181.57.89

Record Tracking

Status: Original
25-10-2021 | 16:43

Holder: Fernando Macedo
fernando.macedo@rbsec.com

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Eduardo Trajber Waisbich eduardo@opeacapital.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Eduardo Trajber Waisbich Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.138.84.192	Sent: 25-10-2021 | 16:53 Resent: 25-10-2021 | 20:17 Viewed: 25-10-2021 | 16:59 Signed: 25-10-2021 | 22:15
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 25-10-2021 | 22:14 ID: ed9c7cc8-7867-4d04-bcbf-aa933cf6ecd3		
Flávia Palacios Mendonça Bailune flavia.palacios@opeacapital.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Flávia Palacios Mendonça Bailune Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.98.69.52	Sent: 25-10-2021 | 16:53 Viewed: 25-10-2021 | 17:16 Signed: 25-10-2021 | 17:17
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 13-10-2021 | 15:17 ID: 6f9a960f-9be6-4c95-bb23-ab8f809c66c1		
Vinicius de Souza Barbosa vinicius.barbosa@opeacapital.com Business Solutions Opea Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 179.113.62.72	Sent: 25-10-2021 | 16:53 Viewed: 25-10-2021 | 19:08 Signed: 25-10-2021 | 19:08
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**

JUCESP
29 10 21

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	25-10-2021 | 16:53
Certified Delivered	Security Checked	25-10-2021 | 19:08
Signing Complete	Security Checked	25-10-2021 | 19:08
Completed	Security Checked	25-10-2021 | 22:15
Payment Events	**Status**	**Timestamps**
Electronic Record and Signature Disclosure		

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATA DA RCA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 0017348B-BFC3-4D0B-9F9B-7EE598C30466

JUCESP
29 03 22

JUCESP PROTOCOLO
0.283.089/22-2

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 15 DE MARÇO DE 2022

1. **Hora, Data e Local:** Às 11h do dia 15 de março 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: Sr. Marcelo Leitão da Silveira; e **(ii)** Secretária: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune.

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 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão da Companhia ("CRI"), sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de, no mínimo, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos 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

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação.

JURÍDICO OPEA

1

DocuSign Envelope ID: 00173488-BFC3-4D08-9F03-7EE[illegible]

JUCESP
23.03.22

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 – Sr. Marcelo Leitão da Silveira; Secretária – Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune. Conselheiros: Flávia Palacios Mendonça Bailune; Mário Lins Estevam de Barros e Aaron Kraig.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 15 de março de 2022.

Marcelo Leitão

Marcelo Leitão da Silveira
Presidente da Mesa

JUCESP
23 MAR 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
GISELA SIMIENA CESCHIN
SECRETARIA GERAL
156.073/22-5
JUCESP

2

JUCESP
23.03.22

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0017348BBFC34D0B9F9B7EEE98C30466
Assunto: Utilize o serviço DocuSign: RCA Securitizadora_15.03.2022.docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 2
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 1
Rubrica: 0

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Sandra Gomes
R. Hungria, 1240 - 6o Andar - Conj. 62
Sao Paulo, SP 01455-000
sandra.gomes@opeacapital.com
Endereço IP: 201.93.162.105

Rastreamento de registros

Status: Original
15-03-2022 | 16:16

Portador: Sandra Gomes
sandra.gomes@opeacapital.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Marcelo Leitão marcelo.leitao@opeacapital.com Diretor de Securitização Opea Securitizadora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Marcelo Leitão Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.93.162.105	Enviado: 15-03-2022 | 16:17 Visualizado: 15-03-2022 | 16:25 Assinado: 15-03-2022 | 16:25

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Julia Crepaldi julia.crepaldi@opeacapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 15-03-2022 | 16:17 Visualizado: 15-03-2022 | 16:18

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 08-11-2021 | 10:32
ID: ae66abeb-9739-4ab5-b8ff-949f31ad7367

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	15-03-2022 | 16:17
Entrega certificada	Segurança verificada	15-03-2022 | 16:25
Assinatura concluída	Segurança verificada	15-03-2022 | 16:25
Concluído	Segurança verificada	15-03-2022 | 16:25
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**

JUCESP
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
23/03/22

ANEXO III

ATA DA RCA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 5F6FE5EE-593C-43DB-848A-4C5E5D0B7210

UCESP PROTOCOLO
0.444.914/22-5

E. R. 001
SIMPI

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS

CNPJ nº 73.178.600/0001-18

NIRE 35.300.137.728

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

REALIZADA EM 19 DE ABRIL DE 2022

1. **DATA, HORA E LOCAL:** No dia 19 de abril de 2022, às 09:00 horas, na sede social da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000 ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração: Srs. Elie Horn, Rogério Frota Melzi, George Zausner, Rafael Novellino, Fernando Goldsztein, João Cesar de Queiroz Tourinho, José Guimarães Monforte e Ricardo Cunha Sales ("Conselheiros").

3. **MESA:** Presidente: Rogério Frota Melzi, e Secretário: Miguel Maia Mickelberg.

4. **ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES:** Por uninanimidade, observadas as restrições legais ao exercício do direito de voto e sem qualquer oposição, ressalva, restrição ou protesto dos presentes, na forma do Estatuto Social da Companhia, foram discutidas e aprovadas as matérias constantes da seguinte ordem do dia:

4.1 A emissão de, inicialmente, 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sendo que as debêntures da 1ª (primeira) série serão denominadas "Debêntures DI", as debêntures da 2ª (segunda) série serão denominadas "Debêntures IPCA I", as debêntures da 3ª (terceira) série serão denominadas "Debêntures IPCA II", sendo que as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II serão denominadas, em conjunto, "Debêntures IPCA" (sendo as Debêntures DI e as Debêntures IPCA, em conjunto, "Debêntures" e "Emissão", respectivamente), perfazendo o valor total de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, e **OPEA**

MMMRFM

JL

DocuSign Envelope ID: 5F6GE5EE-583C-43DB-848A-4CEE5D3973 B

SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora"); e nos termos das características indicadas no item 4.7 abaixo.

4.2 A vinculação dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures ("Créditos Imobiliários") como lastro para a emissão, pela Debenturista, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário dos CRI"), sendo certo que os Créditos Imobiliários serão representados integralmente por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), 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 e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de emitente das CCI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNP sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante").

4.3 Os CRI serão emitidos e distribuídos por meio da oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor até 2 de maio de 2022 (exclusive), ou da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que entrará em vigor em 2 de maio de 2022 (inclusive) ("Oferta dos CRI"), em regime de garantia firme de colocação com relação ao montante inicial da Oferta dos CRI, correspondente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a ser realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira, escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e pelo

DocuSign Envelope ID: 5F65E5EE-593C-43DB-848A-4CEEED3973*B

BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" ("Contrato de Distribuição") a ser celebrado entre a Companhia, a Debenturista, os Coordenadores e a **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29.

4.4 Aprovar a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, a Escritura de Emissão de CCI e os aditamentos dos referidos instrumentos.

4.5 Autorizar a Diretoria da Companhia para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e à realização da Emissão e da Oferta dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à contratação dos prestadores de serviços necessários, bem como à formalização das matérias tratadas nos itens 4.1 a 4.4 acima.

4.6 Ratificar todos os atos da Diretoria da Companhia no que se refere aos itens 4.1 a 4.4 acima.

4.7 As Debêntures terão, em resumo, as seguintes características e condições:

Para fins desta seção das características das Debêntures, adotam-se as definições previstas na Escritura de Emissão sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas aqui, e as demais características não previstas aqui, estão previstas na Escritura de Emissão.

A. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão ("Data de Emissão").

B. Conversibilidade, tipo e forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, em até 3 (três) séries, sem emissão de cautelas ou certificados.

DocuSign Envelope ID: 5F65E5EE-693C-43DB-848A-4CEE5D03737B

C. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures.

D. Prazo e Data de Vencimento

d.(i) As Debêntures DI vencerão em data a ser prevista na Escritura de Emissão, em qualquer caso, no ano de 2027 ("Data de Vencimento Debêntures DI"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

d.(ii) As Debêntures IPCA I vencerão em data a ser prevista na Escritura de Emissão, em qualquer caso, no ano de 2027 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA I"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

d.(iii) As Debêntures IPCA II vencerão em data a ser prevista na Escritura de Emissão, em qualquer caso, no ano de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA II"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

E. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"), observada a Atualização Monetária das Debêntures IPCA (conforme definido adiante) em relação às Debêntures IPCA, e observado que as Debêntures DI não serão objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

F. Quantidade de Debêntures emitidas: Serão emitidas, inicialmente, 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) Debêntures, na Data de Emissão, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída desde que respeitado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI a ser conduzido pelos Coordenadores ("Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI").

F.(i). Na hipótese de, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão e quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à

DocuSign Envelope ID: 5F65E5EE-593C-43D8-848A-4CEE503373*B

Escritura de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Companhia ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI, observado a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures ("Montante Mínimo"), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização. A Companhia está, desde já, por meio deste ato, autorizada a celebrar referido aditamento à Escritura de Emissão para refletir o valor e a quantidade final de Debêntures a serem emitidas.

G. Atualização Monetária

g.(i) O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente.

g.(ii) O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

H. Remuneração das Debêntures:

h.(i) Remuneração das Debêntures DI: As Debêntures DI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de até 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Remuneração DI"), a ser definida em Procedimento de Bookbuilding dos CRI ("Remuneração das Debêntures DI").

h.(ii) O cálculo da Remuneração das Debêntures DI obedecerá a fórmula a ser prevista na

DocuSign Envelope ID: 9F65E5EE-523C-43D8-848A-4CEE5D31731B

Escritura de Emissão.

h.(iii) Remuneração das Debêntures IPCA: Sem prejuízo da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, as Debêntures IPCA farão jus a juros remuneratórios conforme abaixo ("Remuneração das Debêntures IPCA"):

h.(iv) as Debêntures IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, conforme taxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, e, em qualquer caso, limitada ao que for maior entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em 2026, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI acrescida exponencialmente de spread de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA I");

h.(v) as Debêntures IPCA II farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, conforme taxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, e, em qualquer caso, limitada ao que for maior entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em 2028, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI acrescida exponencialmente de spread de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA II" e, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI e a Remuneração das Debêntures IPCA I, "Remuneração das Debêntures");

h.(vi) Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma a ser previsto na Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"); e

h.(vii) A Companhia está, desde já, por meio deste ato, autorizada a celebrar aditamento à Escritura de Emissão para refletir as taxas finais da Remuneração das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 5F65E5EE-593C-43DB-848A-4CEE5D3573*B

I. Amortização: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, serão pagos nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão ("Amortização Programada").

J. Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Debêntures DI deverão ser feitos pela Companhia, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI DI, qual seja, a corrente nº 15142-2, agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora CRI DI"). Os pagamentos relativos às Debêntures IPCA I deverão ser feitos pela Companhia, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI IPCA I, qual seja, a conta corrente nº 15363-4, agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora CRI IPCA I"). Os pagamentos relativos às Debêntures IPCA II deverão ser feitos pela Companhia, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI IPCA II, qual seja, a conta corrente nº 15133-1, agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora CRI IPCA II" e, em conjunto com a Conta Centralizadora CRI DI e com a Conta Centralizadora CRI IPCA I, as "Contas Centralizadoras").

K. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

L. Forma de subscrição e integralização: Mediante a satisfação ou renúncia pelos Coordenadores das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures DI, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Será admitida a subscrição e integralização das Debêntures em datas distintas, podendo as Debêntures

DocuSign Envelope ID: 5F65E5EE-593C-43DB-848A-4CEE6D3973*B

ser colocadas com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores de uma mesma série em cada Data de Integralização.

M. Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures

N. Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Jornal de Publicação, bem como na página da Companhia na rede mundial de computadores (www.cyrela.com.br), na mesma data de sua publicação.

O. Comprovação de titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no livro de registro de debêntures nominativas da Companhia. A Companhia obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no seu livro de registro de debêntures nominativas em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura da Escritura de Emissão. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação, a Companhia deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista cópia autenticada da página do seu livro de registro de debêntures nominativas que contenha a inscrição do nome da Debenturista como detentora da totalidade das Debêntures.

P. Oferta de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada conforme procedimento a ser previsto na Escritura de Emissão.

Q. Resgate Antecipado Facultativo: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, conforme data a ser prevista na Escritura de Emissão. Nesse sentido, o Resgate Antecipado Facultativo poderá ser por série de Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, nos termos e condições a serem previstas na Escritura de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 5F65E5EE-093C-43DB-848A-4CEE5D38731B

R. Amortização Extraordinária Facultativa: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), devendo a Debenturista realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI"), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, inclusive,em data a ser prevista na Escritura de Emissão. Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa poderá englobar proporcionalmente as Debêntures de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Companhia, nos termos e condições a serem previstas na Ecsritura de Emissão.

S. Liquidez e estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

5. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrada esta ata na forma de sumário, que foi lida, aprovada e assinada por todos os presentes, conforme assinaturas no livro próprio.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

ASSINATURA ELETRÔNICA

Os signatários reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e seus termos, nos moldes do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de plataformas eletrônicas, bem como expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das partes signatárias deste instrumento por meio de suas respectivas assinaturas por meio de quaisquer meios eletrônicos validos emitidos ou não pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP nº 2.220-2"), e ainda com a devida aprovação do Departamento de Registro Empresarial e Integração (DREI), conforme sua Instrução Normativa nº 75, de 2020, incorporada ao texto da Instrução Normativa nº 81, de 2020.

São Paulo, 19 de abril de 2022.

DocuSigned by:
Rogério Frota Melzi
ROGERIO FROTA MELZI
Presidente

DocuSigned by:
Miguel Maia Mickelberg
MIGUEL MAIA MICKELBERG
Secretário

JUCESP
02 MAI 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
DISEX SIMONA CESARIN
SECRETÁRIA GERAL
218.784/22-3

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 5F65E5EE583C43D6848A4CEE5D3S731B
Assunto: DocuSign: CRI Cyrela 400 - Ata da RCA Cyrela 19042022 - Versão Final.docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 9
Certificar páginas: 9
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2
Rubrica: 25

Status: Concluído

Remetente do envelope:
João Francisco Pasqual Pereira Lima
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
SP, São Paulo 04538-132
Joao.Lima@cyrela.com.br
Endereço IP: 201.28.40.2

Rastreamento de registros

Status: Original
19-04-22 | 17:27

Portador: João Francisco Pasqual Pereira Lima
Joao.Lima@cyrela.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
João Francisco Pasqual Pereira Lima joao.lima@cyrela.com.br Cyrela Brazil Realty SA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	JL Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para joao.lima@cyrela.com.br Usando endereço IP: 201.28.40.2	Enviado: 19-04-22 | 17:33 Visualizado: 19-04-22 | 17:33 Assinado: 19-04-22 | 17:33
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		
Miguel Maia Mickelberg miguel.mickelberg@cyrela.com.br Diretor Financeiro Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Miguel Maia Mickelberg Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para miguel.mickelberg@cyrela.com.br Usando endereço IP: 201.28.40.2	Enviado: 19-04-22 | 17:33 Visualizado: 19-04-22 | 17:42 Assinado: 19-04-22 | 17:42
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19-04-22 | 17:42 ID: 70ac521e-0847-4c63-a8e2-25da70cf8cbe		
Rogério Frota Melzi rogerio.melzi@hospitalcare.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Rogério Frota Melzi Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para rogerio.melzi@hospitalcare.com.br Usando endereço IP: 191.48.143.211 Assinado com o uso do celular	Enviado: 19-04-22 | 17:33 Visualizado: 19-04-22 | 18:45 Assinado: 19-04-22 | 18:46
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19-04-22 | 18:45 ID: bc41c361-ac18-4f5e-844f-bcb181da20f2		
Eventos do signatário presencial	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Ana Carolina Lucinhuki carolina.lucinhuki@cyrela.com.br Cyrela Brazil Realty SA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 19-04-22 | 17:33 Visualizado: 19-04-22 | 18:25
Caroline de Assunção Caser caroline.caser@cyrela.com.br Coordenadora Jurídica Cyrela Brazil Realty Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 19-04-22 | 17:33
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	19-04-22 | 17:33
Entrega certificada	Segurança verificada	19-04-22 | 18:45
Assinatura concluída	Segurança verificada	19-04-22 | 18:46
Concluído	Segurança verificada	19-04-22 | 18:46
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 31-10-17 | 22:14
Partes concordam em: Miguel Maia Mickelberg

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETR ÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acess á-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a voc ê. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decis ão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulga ções requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário " Revogação de Consentimento" da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nó s, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos

forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: ana.campos@cyrela.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes

Para informar seu novo endereço de e-mail a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço ana.campos@cyrela.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para ana.campos@cyrela.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para ana.campos@cyrela.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari ™ 3.0 ou superior (Mac apenas)
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.
(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600
(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão "Eu concordo" abaixo.

Ao selecionar o campo "Eu concordo", eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes durante o curso do meu relacionamento com você.

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 06-08-19 | 15:27
Partes concordam em: Rogério Frota Melzi

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário "Revogação de Consentimento" da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para

receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes

Para informar seu novo endereço de e-mail a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão "Eu concordo" abaixo.

Ao selecionar o campo "Eu concordo", eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Cyrela Brazil Realty Sa Empreendimentos E Participacoes durante o curso do meu relacionamento com você.

ANEXO IV

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E ADITAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B6F2-BBDF63659DFD

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

JUCESP PROTOCOLO
0.618.049/22-8

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" de ("Escritura"), de um lado:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) ("Emissora"); e

e, de outro lado,

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora");

Sendo a Emissora e a Debenturista denominadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CONSIDERANDO QUE:

(a) A Emissora tem como objeto social **(i)** a incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis; **(ii)** a prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e **(iii)** a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto;

DocuSign Envelope ID: 44B6D67D-18E1-464E-BCF2-08DF63B6B03D

(b) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, da sua 16ª (décima sexta) emissão, nos termos desta Escritura, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures");

(c) os recursos a serem captados por meio das Debêntures terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emissora na forma prevista nesta Escritura, observado o disposto na Cláusula 3.4 abaixo;

(d) após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) ou do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força desta Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, "Créditos Imobiliários"), sendo **(i)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI (conforme abaixo definido) denominados "Créditos Imobiliários DI", **(ii)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA I (conforme abaixo definido) denominados "Créditos Imobiliários IPCA I", e **(iii)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA II (conforme abaixo definido) denominados "Créditos Imobiliários IPCA II";

(e) a emissão das Debêntures ("Emissão") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI"), **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I ("CCI IPCA I"), e **(iii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II ("CCI IPCA II" e, quando em conjunto com a CCI DI e a CCI IPCA I, as "CCI"), tudo 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 e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D970-18E1-484E-BCF2-3BDF65859D6D

andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante");

(f) a Debenturista vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo certo que **(i)** os Créditos Imobiliários DI servirão de lastro da 489ª série da 1ª emissão da Debenturista ("CRI DI"), **(ii)** os Créditos Imobiliários IPCA I servirão de lastro da 490ª série da 1ª emissão da Debenturista ("CRI IPCA I"), e **(iii)** os Créditos Imobiliários IPCA II servirão de lastro da 491ª série da 1ª emissão da Debenturista ("CRI IPCA II" e, quando em conjunto com os CRI DI e os CRI IPCA I, os "CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI");

(g) os CRI serão distribuídos por instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores"), por meio de oferta de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, pelos Coordenadores, com relação ao montante base da Oferta dos CRI, qual seja, de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400", "Oferta dos CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), a ser realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

(h) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;

(i) os CRI serão destinados a investidores em geral ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os "Titulares de CRI"); e

(j) para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significa, em conjunto: **(i)** esta Escritura; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-3BDF6D469D3D

JUCESP
03 06 22

Securitização; **(iv)** o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Debenturista, a Emissora, a J. Safra Assessoria (conforme definido no Contrato de Distribuição) e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição"); **(v)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido); **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta dos CRI; **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta dos CRI; **(viii)** o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; **(ix)** o anúncio de início da Oferta dos CRI; **(x)** o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; e **(xi)** os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, conforme definidos no Termo de Securitização.

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A emissão das Debêntures e a celebração da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 19 de abril de 2022, protocolada na JUCESP sob o nº 0.444.914/22-5 ("RCA da Emissora"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 Dispensa de registro na CVM e na ANBIMA: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA").

2.2 Arquivamento e Publicação da ata da RCA da Emissora: A ata da RCA da Emissora será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no jornal Folha de São Paulo ("Jornal de Publicação"), nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na *internet*, que deverá providenciar 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).

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-8572-3BDF6366C9D

2.2.1 A Emissora compromete-se a protocolar a ata da RCA da Emissora na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da RCA da Emissora devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Jornal de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro ou publicação, conforme o caso.

2.2.2 O arquivamento da ata da RCA da Emissora na JUCESP será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que a ata da RCA da Emissora deverá ser registrada na JUCESP até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).

2.3 Inscrição da Escritura na JUCESP: Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, II, e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.1 A Emissora compromete-se a protocolar a presente Escritura na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via original desta Escritura e de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro.

2.3.2 O arquivamento desta Escritura na JUCESP será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que esta Escritura deverá ser registrada na JUCESP até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).

2.4 Registro para colocação e negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.4.1 As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

2.5 Agente Fiduciário: Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses da Debenturista na presente Emissão.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 4488D97D-18E1-484E-B5F2-8BDF63[illegible]

3.1 Número da Emissão: A presente Escritura constitui a 16ª (décima sexta) emissão de Debêntures da Emissora.

3.2 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que respeitado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme abaixo definido).

3.3 Número de Séries: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida pelo sistema de vasos comunicantes, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de acordo com a demanda apurada em Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme abaixo definido), de modo que a quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme definido abaixo).

3.3.1 Para fins da presente Escritura:

(i) as Debêntures da 1ª (primeira) série serão denominadas "Debêntures DI";

(ii) as Debêntures da 2ª (segunda) série serão denominadas "Debêntures IPCA I", as Debêntures da 3ª (terceira) série serão denominadas "Debêntures IPCA II", sendo que as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II serão denominadas, em conjunto, "Debêntures IPCA".

3.4 Destinação dos Recursos

3.4.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão utilizados integralmente, pela Emissora ou através de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora ("SPEs", quando mencionadas no plural, ou "SPE", quando no singular), para o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Emissora ou pelas SPEs, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI, diretamente atinentes à aquisição de determinados imóveis e/ou construção e/ou reforma de determinados

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6097D-18E1-484E-B5F2-8BD793359D6D

empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura ("Empreendimentos Imobiliários" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).

3.4.2 Os Empreendimentos Imobiliários e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários ("Custos e Despesas Reembolso") foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI e encontram-se devidamente descritos no Anexo I desta Escritura, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo II desta Escritura; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas.

3.4.2.1 Os Custos e Despesas Reembolso, já incorridos, não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme previsto no Anexo I desta Escritura.

3.4.2.2 A Debenturista assinará declaração, substancialmente na forma de modelo anexo constante do Termo de Securitização, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

3.4.3 Para fins de comprovação da destinação de recursos obtidos por meio da Emissão para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório contábil, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de gastos em montante equivalente ao da Oferta dos CRI.

3.4.4 Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.4.3 acima, desde que necessários e relacionados aos Custos e Despesas Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.4.4.1 Compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão:

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-8BDF62559D6D

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.4.4.2 Compreende-se por "Obrigações Legais": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

3.4.5 Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Emissora com a emissão das Debêntures, a Emissora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.4.6 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura, a Emissora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.4; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Cláusula 3.4 e seguintes acima.

3.4.7 A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.8 A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo

DocuSign Envelope ID: 44BBD97D-18E1-484E-B5F2-8BDF62569D6H

03 06 22

de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.4.9 Considerando que a totalidade dos recursos obtidos pela Emissora com a Emissão foram destinados na forma de reembolso, nos termos previstos na Cláusula 3.4 e seguintes acima, e considerando ainda que referidas despesas de reembolso foram devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário do CRI, nos termos da Cláusula 3.4.2, conforme devidamente descritos no Anexo I desta Escritura, não haverá a necessidade de inclusão de disposição, nesta Escritura, entre outras, referente a (i) verificação periódica, pelo Agente Fiduciário dos CRI, da destinação do montante obtido com a Emissão para quaisquer imóveis; (ii) cronograma indicativo de destinação de recursos para imóveis, com a previsão de montantes e datas estimados; e (iii) tabela com a pormenorização dos montantes da Emissão até então dispendidos com o desenvolvimento de imóveis.

3.5 Vinculação à Emissão de CRI: A Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários, emitirá 3 (três) CCI para representar integralmente as Debêntures, que serão utilizadas como lastro para os CRI. Deste modo, as Debêntures ficarão vinculadas aos CRI e seu respectivo patrimônio separado, observado que (i) as Debêntures DI ficarão vinculadas exclusivamente aos CRI DI e seu respectivo patrimônio separado; (ii) as Debêntures IPCA I ficarão vinculadas exclusivamente aos CRI IPCA I e seu respectivo patrimônio separado; e (iii) as Debêntures IPCA II ficarão vinculadas exclusivamente aos CRI IPCA II e seu respectivo patrimônio separado;

3.5.1 Em vista da vinculação mencionada na Cláusula acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão dos regimes fiduciários a serem instituídos pela Debenturista na forma do artigo 24º da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

3.5.2 Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que o Agente Fiduciário dos CRI poderá manifestar-se em qualquer assembleia geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma assembleia geral de Titulares de CRI. O exercício, pela Securitizadora, do direito de voto em relação à titularidade das Debêntures deverá ser exercido de acordo com as orientações dos Titulares

DocuSign Envelope ID: 44B6D970-18E1-484E-B6F2-8B0F63659D6D

de CRI, deliberadas em uma assembleia geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

3.6 Transferência de Debêntures: Após a subscrição das Debêntures e a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI a que se refere a Cláusula 3.5 acima, a Debenturista não poderá promover a transferência, cessão, venda ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, das CCI ou dos Créditos Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos respectivos Patrimônios Separados dos CRI (conforme adiante definido), tal transferência poderá ocorrer de forma integral, considerando individualmente cada série de Debêntures, apenas na hipótese de liquidação dos referidos Patrimônios Separados dos CRI (conforme adiante definido), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, e observado o previsto na Cláusula 4.11.1 desta Escritura.

3.6.1 As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas e comprovadas pela averbação no livro de registro de Debêntures da Devedora.

3.6.2 Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outros titulares, observadas as disposições na Cláusula 3.6 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

4 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão").

4.2 Conversibilidade, tipo e forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, em até 3 (três) séries, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.3 Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.4 Prazo e Data de Vencimento

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 4486D97D-18E1-484E-B5F2-8BD-61659D6D

03 06 22

4.4.1 As Debêntures DI terão prazo de vencimento de 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027 ("Data de Vencimento Debêntures DI"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

4.4.2 As Debêntures IPCA I terão prazo de vencimento de 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA I"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

4.4.3 As Debêntures IPCA II terão prazo de vencimento de 2.606 (dois mil, seiscentos e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA II"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

4.4.4 Na respectiva Data de Vencimento de cada uma das séries, a Emissora obriga-se a proceder à liquidação das respectivas Debêntures das séries que ainda estiverem em circulação, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) ou saldo do Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), conforme o caso, acrescido da Remuneração (conforme adiante definido), calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou última Data de Pagamento da Remuneração (conforme adiante definido), conforme o caso.

4.5 Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"), observada a Atualização Monetária das Debêntures IPCA (conforme adiante definido) em relação às Debêntures IPCA, e observado que as Debêntures DI não serão objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

4.6 Quantidade de Debêntures emitidas: Serão emitidas, inicialmente, 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) Debêntures, na Data de Emissão, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída desde que respeitado o Montante Mínimo, nos termos da Cláusula 4.6.1 abaixo, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI a ser conduzido pelos Coordenadores ("Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI").

4.6.1 Na hipótese de, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme abaixo definido), a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 4488D97D-18E1-4845-8912-889D4576B0B0

exercício parcial da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão, constante da Cláusula 3.2 acima, e a quantidade de Debêntures, constante da Cláusula 4.6 acima, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão e quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação por assembleia geral de Titulares de CRI, observado a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures ("Montante Mínimo"), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

4.6.2 Os Coordenadores, por meio do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e pedidos de reserva dos investidores que não sejam considerados investidores institucionais não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da remuneração dos CRI, bem como definirão (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos investidores institucionais nas respectivas intenções de investimento ou pedidos de reserva, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto previstas na Cláusula 4.8.1 e itens "i" e "ii" da Cláusula 4.8.2 abaixo; e (iii) o exercício total ou parcial da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI.

4.6.3 Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série e a definição da taxa final da remuneração de cada série serão objeto de aditamento à presente Escritura, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.

4.7 Atualização Monetária

4.7.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente.

4.7.2 O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), desde a primeira Data da Integralização, ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA"), sendo o produto da Atualização Monetária das

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B6F2-8BDF63669D6D

Debêntures IPCA incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

"VNa" é o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" é o fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"n" é o número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

"NIk" é o valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior de atualização das Debêntures IPCA. Após a respectiva Data de Aniversário das Debêntures IPCA, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Como exemplo, para a primeira Data de Aniversário das Debêntures IPCA no dia 13 de julho de 2022, deverá ser utilizado o número índice referente ao mês de junho de 2022, divulgado em julho de 2022;

"NIk-1" é o valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês "k";

"dup" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (conforme definido abaixo) das Debêntures IPCA, 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" é o número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (inclusive) das Debêntures IPCA e a próxima Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (exclusive) das Debêntures IPCA, sendo também "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 13 de junho de 2022, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis.

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-8BDF81669D0C

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento desta Escritura ou qualquer outra formalidade;

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

(iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{n_1}{n_2}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) considera-se como "Data de Aniversário" todo 2º (segundo) Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, conforme previsto no Anexo IV à presente Escritura de Emissão;

(v) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário das Debêntures IPCA consecutivas; 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.

Se até a Data de Aniversário 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, conforme fórmula a seguir:

$$NIkp = NI(k-1) \times (1+Projeção)$$

Onde:

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

NIk = conforme definido acima;

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

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-88F2-8BDF6[illegible]

divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

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

2) O NIK Temporário será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização; e

O número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.7.2.1 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, os Titulares de CRI IPCA definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de assembleia geral de Titulares de CRI IPCA, a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva Debêntures IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, o último IPCA divulgado.

4.7.2.2 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures IPCA, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelo Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.7.2.3 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares de CRI IPCA, a referida assembleia geral de Titulares de CRI IPCA não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA desde o dia de sua indisponibilidade.

4.7.2.4 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva Debêntures IPCA entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI IPCA, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia geral de Titulares de CRI IPCA, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures IPCA, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão da Debenturista ou da data da assembleia geral de Titulares de CRI IPCA ou, ainda, da data em

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-85F2-68D[illegible]

que deveria ter sido realizada a assembleia geral de Titulares de CRI IPCA, caso esta não seja instalada, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA devida até a data do efetivo resgate e consequentemente cancelamento, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme adiante definido) imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração das Debêntures IPCA aplicável às Debêntures IPCA a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, será utilizado o último IPCA divulgado.

4.8 Remuneração das Debêntures

4.8.1 Remuneração das Debêntures DI: As Debêntures DI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de até 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Remuneração DI"), a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI ("Remuneração das Debêntures DI").

4.8.1.1 A Remuneração das Debêntures DI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures DI, desde que respeitada a Taxa Teto Remuneração DI prevista acima será objeto de aditamento a esta Escritura, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos titulares das Debêntures DI e/ou dos Titulares de CRI DI, ou aprovação societária pela Emissora.

4.8.1.2 O cálculo da Remuneração das Debêntures DI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1);$$

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-19E1-484E-B6F3-8B3F536B9C2D

Onde:

"I" é valor da Remuneração das Debêntures DI devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures DI (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

"FatorDI" é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização das Debêntures DI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

"n" é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures DI, sendo "n" um número inteiro;

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

"TDI" é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

"DIk" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

"FatorSpread" é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Sendo que:

"Spread" será definido no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, e, em qualquer caso,

DocuSign Envelope ID: 4496D970-18E1-484E-B5F2-8BDF636A0D6D

03 06 22

limitado a 0,9000;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme definido abaixo) será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DIk a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, pro rata temporis.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures DI, define-se "Período de Capitalização das Debêntures DI" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas nesta Escritura.

Observações:

O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk x 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

4.8.1.3 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D87D-18E1-484E-85F2-8DDF63659F6D

compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.8.1.4 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI DI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de assembleia geral de Titulares de CRI DI, a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva Debêntures DI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a última Taxa DI divulgada.

4.8.1.5 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Titulares de CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures DI desde o dia de sua indisponibilidade.

4.8.1.6 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva Debêntures DI entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI DI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia geral de Titulares de CRI DI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures DI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão da Debenturista ou da data da assembleia geral de Titulares de CRI DI ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a assembleia geral de Titulares de CRI DI, caso esta não seja instalada, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração das Debêntures DI devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI (conforme adiante definido) imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração das Debêntures DI aplicável às Debêntures DI a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

4.8.2 Remuneração das Debêntures IPCA: Sem prejuízo da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, as Debêntures IPCA farão jus a juros remuneratórios conforme abaixo

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-85F1-8BDF63650C6D

("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI, a "Remuneração"):

(i) as Debêntures IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, conforme taxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e, em qualquer caso, limitada ao que for maior entre ("Taxa Teto Remuneração IPCA I") (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em 2026, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI acrescida exponencialmente de *spread* de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 5,65% (cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA I"); e

(ii) as Debêntures IPCA II farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, conforme taxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e, em qualquer caso, limitada ao que for maior entre ("Taxa Teto Remuneração IPCA II" e, em conjunto com a Taxa Teto Remuneração IPCA I e com a Taxa Teto Remuneração DI, as "Taxas Teto") (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em 2028, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI acrescida exponencialmente de *spread* de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 5,90% (cinco inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA II").

4.8.2.1 A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou desde a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA (conforme adiante definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures IPCA, desde que respeitadas a Taxa Teto Remuneração IPCA I e a Taxa Teto Remuneração IPCA II, será objeto de aditamento a esta Escritura, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento,

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D970-18E1-484E-B6F3-8BDF63650C6D

sem a necessidade de qualquer aprovação pelos titulares das Debêntures IPCA e/ou dos Titulares de CRI IPCA, ou aprovação societária pela Emissora.

4.8.2.2 O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNa x (FatorJuros – 1):

Onde:

"J" é valor da Remuneração das Debêntures IPCA devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures IPCA (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"Vna" é o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é a sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

"i" é a taxa de spread, na forma nominal, a ser definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais e, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Remuneração IPCA I para as Debêntures IPCA I e à Taxa Teto Remuneração IPCA II para as Debêntures IPCA II;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme definido abaixo) deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do Período de Capitalização.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas nesta Escritura.

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 4486D970-18E1-484E-BGF2-6B0F636J0D6D

4.9 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures			
	Debêntures DI	Debêntures IPCA I	Debêntures IPCA II
1	13/dez/22	13/dez/22	13/dez/22
2	13/jun/23	13/jun/23	13/jun/23
3	13/dez/23	13/dez/23	13/dez/23
4	13/jun/24	13/jun/24	13/jun/24
5	12/dez/24	12/dez/24	12/dez/24
6	12/jun/25	12/jun/25	12/jun/25
7	11/dez/25	11/dez/25	11/dez/25
8	11/jun/26	11/jun/26	11/jun/26
9	11/dez/26	11/dez/26	11/dez/26
10	11/jun/27	11/jun/27	11/jun/27
11	-	-	13/dez/27
12	-	-	13/jun/28
13	-	-	13/dez/28
14	-	-	13/jun/29

4.9.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures nos termos desta Escritura aqueles que forem titulares das Debêntures no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

4.10 Amortização: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária (caso aplicável), ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos desta Escritura, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, serão pagos nas datas previstas a seguir ("Amortização Programada").

4.10.1 O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI será realizado na Data de Vencimento das Debêntures DI, a saber, 11 de junho de 2027.

4.10.2 O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será realizado na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, a saber, 11 de junho de 2027.

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D970-18E1-464E-B0F2-85DF636D0C6D

4.10.3 O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será realizado em 2 (duas) parcelas, no 72º (septuagésimo segundo) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, conforme tabela abaixo:

Debêntures IPCA II		
	Data de Pagamento da Amortização Programada	Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado
1	13/jun/28	50,0000%
2	13/jun/29	100,0000%

4.11 Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Debêntures DI deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI DI, qual seja, a corrente nº 15142-2, agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora CRI DI"). Os pagamentos relativos às Debêntures IPCA I deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI IPCA I, qual seja, a conta corrente nº 15363-4, agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora CRI IPCA I"). Os pagamentos relativos às Debêntures IPCA II deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI IPCA II, qual seja, a conta corrente nº 15133-1, agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora CRI IPCA II" e, em conjunto com a Conta Centralizadora CRI DI e com a Conta Centralizadora CRI IPCA I, as "Contas Centralizadoras").

4.11.1 Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes nas Contas Centralizadoras, realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos desta Escritura e dos Documentos da Operação, serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

4.11.2 Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura ("Tributos") são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 4486D97D-18E1-484E-85F2-8BDF336C0C6D

venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos como valores adicionais aos pagamentos ou reembolsos devidos à Debenturista, de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.11.3 A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

4.11.4 Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

4.12 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.13 Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e, no caso das Debêntures IPCA, da Remuneração e da Atualização Monetária, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-1BE1-484E-B5F2-8BDF63639D6D

4.14 Decadência dos direitos aos acréscimos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.13 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.15 Forma de subscrição e integralização: Mediante a satisfação ou renúncia pelos Coordenadores das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures DI, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Será admitida a subscrição e integralização das Debêntures em datas distintas, podendo as Debêntures ser colocadas com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores de uma mesma série dos CRI em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração 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 integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400 e, consequentemente, para todas as Debêntures.

4.15.1 O pagamento do Preço de Integralização 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).

4.15.2 As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do Anexo III a esta Escritura ("Boletim de Subscrição"), observado o disposto nas Cláusulas 4.15.3 e 4.15.4 abaixo, a partir da qual constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, uma vez que tal integralização está prevista para ocorrer em até 1 (um) Dia Útil da data da integralização dos CRI.

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6097D-18E1-404E-B5F2-84DC63658060

4.15.3 A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Debenturista mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de emissão dos CRI, qual seja, 25 de abril de 2022.

4.15.4 Considerando o disposto na Cláusula 4.15.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Debenturista serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

4.15.5 As Debêntures serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, a qualquer tempo, durante o período de Oferta dos CRI, na medida em que os CRI forem integralizados (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

4.16 Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

4.17 Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Jornal de Publicação, ou outro que vier a substituí-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.cyrela.com.br), na mesma data de sua publicação.

4.18 Comprovação de titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no seu livro de registro de debêntures nominativas em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura da presente Escritura. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista cópia autenticada da página do seu livro de registro de debêntures nominativas que contenha a inscrição do nome da Debenturista como detentora da totalidade das Debêntures.

4.19 Liquidez e estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 4486D97D-18E1-484E-85F2-8BDF33659D60

5 OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA

5.1 Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (b) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (c) forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista; (e) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado de cada uma das séries estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) de Debêntures da respectiva série; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;

(ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI") informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B0F2-860F83689D6D

à oferta de resgate antecipado, (iii) o procedimento para tal manifestação, e (iv) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI;

(iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI da respectiva série, a Debenturista terá 1 (um) Dia Útil, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Emissora e a Debenturista deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Emissora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva série, devendo a Debenturista realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva série; e

(vi) o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou ainda, ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido (ii) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos da Cláusula 4.8 desta Escritura e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo.

5.1.1 As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 5.1 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.1.2 Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II.

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 4486D97D-18E1-484E-BEF3-8BDF636J9D6D

5.1.3 Em caso de adesão de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série à Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá promover o resgate da totalidade dos CRI, e a Emissora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures. Em caso de adesão de Titulares de CRI em percentual menor que 90% (noventa por cento), a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série deverá ser cancelada e a Debenturista deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento, nos termos previstos no Termo de Securitização.

5.1.4 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de Amortização Programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures após o referido pagamento.

5.1.5 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

5.2 Resgate Antecipado Facultativo

5.2.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024. Nesse sentido, o Resgate Antecipado Facultativo poderá ser por série de Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries.

5.2.2 A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo: (i) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere o Resgate Antecipado Facultativo; (ii) a data para o resgate das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

5.2.2.1 O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI DI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures DI, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da

DocuSign Envelope ID: 44B6D970-18E1-484E-B6F3-8B0F63869D6D

Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures DI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Debêntures DI"):

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado da seguinte forma:

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

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures DI, sendo cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

"FVPk" é o fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left[\left[(1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}}\right]\right]$$

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro.

"nk" é o número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

5.2.2.2 O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI IPCA pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures IPCA, o maior entre **(a)** o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a.i) da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas imediatamente

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D87D-18E1-484E-BCF2-8BCF5J6a9D6D

anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA respectivas; (a.ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures IPCA respectivas, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo, se houver; e **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA respectivas e da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *Duration* Remanescente das Debêntures IPCA respectivas na data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA respectivas, calculado conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

Onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.7.2 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA respectivas, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures IPCA respectivas, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA respectivas, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA respectivas, sendo "n" um número inteiro;

"FVPk" é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-3BDF63659D6D

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso.

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

Para os fins da presente Escritura, a "Duration" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{PVPk} \times n_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

"Duration" é o prazo médio ponderado em anos;

"k" é o número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda das Debêntures IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures IPCA respectivas, apurados na Data de Integralização, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA respectivas, conforme o caso;

"C" conforme definido na Cláusula 4.7.2 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debênture IPCA respectivas;

"i" é a taxa de juros fixa das Debêntures IPCA respectivas;

"nk" é o prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA respectivas e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D67D-18E1-484E-83F2-80DF63659D6D

5.2.3 As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta cláusula 5.2 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.2.4 Não será permitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das séries das Debêntures, sendo certo que o resgate deverá ser realizado com relação à totalidade das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II.

5.2.5 A Debenturista deverá promover o resgate total dos CRI, em função do resgate total das Debêntures pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização.

5.3 Amortização Extraordinária Facultativa

5.3.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), devendo a Debenturista realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI"), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024. Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa poderá englobar proporcionalmente as Debêntures de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Emissora.

5.3.1.1 A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, da série de Debêntures DI, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, de cada série das Debêntures IPCA.

5.3.2 Observado o previsto na Cláusula 5.3.1.1 acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Emissora de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura ("Comunicação de Amortização Facultativa"), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; (ii) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere a Amortização Extraordinária Facultativa; (iii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

5.3.2.1 O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI DI pela Debenturista,

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-83F2-36DF63659D6D

nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures DI, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures DI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures DI, conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária Debêntures DI"):

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data da Amortização Antecipada Facultativa, calculado da seguinte forma:

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

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures DI, sendo cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário objeto da amortização extraordinária, conforme o caso.

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

$$FVPk = [[(1 + Tasa)^{\frac{nk}{252}}]]$$

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures DI, sendo "n" um número inteiro.

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

5.3.2.2 O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI IPCA pela

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-83F2-38DF63659C6D

Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures IPCA, o maior entre **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a.i) da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA respectivas; (a.ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures IPCA respectivas, devidos e não pagos até a data do data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA respectivas e da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas, incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado objeto da Amortização Extraordinária utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *Duration* Remanescente das Debêntures IPCA respectivas na data da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA respectivas, calculado conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

Onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.7.2 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA respectivas, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures IPCA respectivas, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA respectivas, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA respectivas, sendo "n" um número inteiro;

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-4846-63F2-4BDF63659D6D

"FVPk" é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso.

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

Para os fins da presente Escritura, a "Duration" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{FVPk} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

"Duration" é o prazo médio ponderado em anos;

"k" é o número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda das Debêntures IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures IPCA respectivas, apurados na Data de Integralização, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA respectivas, conforme o caso;

"C" conforme definido na Cláusula 4.7.2 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntura IPCA respectivas;

"i" é a taxa de juros fixa das Debêntures IPCA respectivas;

"nk" é o prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B8D97D-18E1-484E-68F3-8BDF63639D6D

entendido como o número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA respectivas e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro.

5.3.3 Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("Notificação de Amortização Extraordinária"), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Emissora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.3 desta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dessa Escritura poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, à Emissora o pagamento, do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, ou ainda, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos os itens 6.1.1. e 6.1.2. abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado").

6.1.1 Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, considerando todas as séries, ocasião em que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures de todas as séries e exigir da Emissora, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 6.1 acima ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação;

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-E5F2-8B0F6[illegible]

(ii) (a) decretação de falência da Emissora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM; (b) pedido de autofalência pela Emissora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM; (c) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM, (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;

(iii) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Debenturista;

(iv) inadimplemento, observados os prazos de cura das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, individual ou agregado, superior a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;

(v) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(vi) protestos de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Emissora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, ou tendo sido comprovado que o protesto foi realizado por erro ou má-fé, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Emissora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens;

(vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora de

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-494E-E5F2-86DF69666D6D

acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento ou em prazo menor caso determinado em sentença ou na decisão;

(viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, que resulte em alteração de controle da Emissora, salvo se houver o prévio consentimento da Debenturista, aprovado em assembleia geral de Titulares de CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Debenturista, de acordo com a determinação de Titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 7º da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e do item "II", "III" da Deliberação da CVM nº 772, de 07 de junho de 2017;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência do Debenturista, conforme aprovado em assembleia geral de Titulares de CRI;

(xii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade, total ou parcial, desta Escritura, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal;

(xiii) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura.

6.1.2 Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2 abaixo ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) descumprimento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias de comunicação do referido descumprimento (a) pela Emissora à Debenturista; (b) pela Debenturista à Emissora; (c) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; ou (d) por qualquer

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-C5F2-8BDF63859D6D

terceiros à Emissora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura;

(iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nesta Escritura, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(v) venda, transferência ou desapropriação de ativos da Emissora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Emissora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;

(vi) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 desta Escritura; e

(viii) questionamento judicial desta Escritura e/ou qualquer Documento da Oferta, pela Emissora ou por qualquer sociedade controlada da Emissora;

(ix) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-8E0F696A6D6D

financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Debenturista até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

(b) a razão entre (1) a soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido consolidado da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D9TD-18E1-484E-B5F2-8BDF63660D6D

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emissora.

6.2 Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 6.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma assembleia geral de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por deliberação (a) de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em assembleia geral de Titulares de CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia geral de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

6.2.1 Na hipótese de não instalação da assembleia geral de Titulares de CRI em segunda convocação por falta de quórum, nos termos do Termo de Securitização, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo.

6.3 Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 12.1 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.13 acima.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B6F2-66DF63659D6D

03 06 22

7.1 Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

(i) fornecer à Debenturista, caso não estejam disponíveis na CVM:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (2) cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes; (3) cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo; e (4) se expressamente solicitado, declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura;

(b) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;

(c) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em até 15 (quinze) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial;

(d) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado imediatamente após a sua ocorrência; e

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(iii) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula IX abaixo, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (b) ao registro e à publicação dos atos necessários à Emissão, tais como, esta Escritura, seus eventuais

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-8BDF+3F59D6D

aditamentos e da RCA da Emissora; (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como o Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, banco liquidante, escriturador, auditor independente dos Patrimônios Separados (conforme adiante definido) dos CRI e Agência de Classificação de Risco (conforme adiante definido), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e (d) as despesas mencionadas no Termo de Securitização;

(iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(v) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(vi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(vii) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, na mesma data de conhecimento do evento;

(viii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos da Oferta dos CRI;

(ix) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;

(x) cumprir a legislação trabalhista vigente referente à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e ao não incentivo à prostituição;

(xi) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão. Obriga-se,

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-434E-B5F2-8ADFb3659D6D

ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;

(xii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.4 desta Escritura;

(xiii) cumprir com todas as obrigações previstas na presente Escritura e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xiv) manter verdadeiras, corretas, completas e suficientes, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações, informações e fatos referentes à Emissora e/ou a qualquer controlada da Emissora contidos neste Escritura e nos demais Documentos da Operação;

(xv) fazer com que as informações da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora e sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xvi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;

(xvii) cumprir as leis e regulamentos ambientais aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(xviii) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;

(xix) manter os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xx) observar a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) não incentive a prostituição; (iii) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iv) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-3B0F6364D06D

e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (v) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (vi) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (vii) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xxi) cumprir com as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

(xxii) cumprir, bem como fazer com que seus Representantes (conforme adiante definido), cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas) e, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: (a) comunicará imediatamente o Debenturista; e (b) realizará eventuais pagamentos devidos aos titulares das Debêntures exclusivamente pelos meios previstos nesta Escritura;

(xxiii) (a) não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) não prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto da presente Escritura, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a esta Escritura, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;

(xxiv) cuidar para que as informações constantes do seu formulário de referência, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 80"), e disponíveis na página da CVM na internet (em conjunto, "Formulários de Referência"), sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(xxv) cuidar para que os Formulários de Referência (a) contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-95F2-83DF43159D6D

inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80.

(xxvi) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Agente Fiduciário dos CRI contratado no âmbito da Oferta dos CRI;

(xxvii) manter contratada durante todo o prazo de vigência da Debêntures, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, entre as Agências de Classificação de Risco Autorizadas, devendo, ainda, divulgar em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet, ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI;

(xxviii) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo previsto na cláusula 2.3.1, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos devidamente arquivados na JUCESP;

(xxix) fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, do relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco;

(xxx) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a presente Emissão não serão empregados em: (a) qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas), e/ou (b) quaisquer atos que violem a legislação socioambiental.

8 DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1 A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ii) a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F3-6B0F6365FDED

por aqueles já existentes na presente data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora;

(iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil Brasileiro");

(v) as declarações, informações e fatos contidos nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são verdadeiras, corretas, completas e suficientes;

(vi) as informações da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(vii) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(viii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;

(ix) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(x) cada uma de suas controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

(xi) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora,

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-BRF2-9BRF63659D59

exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;

(xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;

(xiii) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datados de 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;

(xiv) está em cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(xv) está em cumprimento das leis e regulamentos relacionados à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e ao não incentivo à prostituição;

(xvi) cumpre rigorosamente com o disposto na legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas, na medida em que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, e procede a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-8NF2-8RDF4366906D

JUCESP
03 06 22

(xvii) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

(xviii) os representantes legais que assinam esta Escritura 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;

(xix) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;

(xx) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xxi) mantém os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xxii) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;

(xxiii) excetuados os recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários não foram financiados por outra captação por meio da emissão de CRI lastreado em debêntures de emissão da Emissora;

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 4486D97D-18E1-484E-B5T2-5B3F6D69D99

(xxiv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que (i) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) não incentiva a prostituição; (iii) os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iv) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (v) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (vi) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (vii) tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xxv) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (a.1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou (a.2) crime contra o meio ambiente; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;

(xxvi) cumpre e faz com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal, estagiários ("Representantes"), cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, do *UK Bribery Act* de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexiste violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em

DocuSign Envelope ID: 4486D97D-18E1-484E-85F2-3BDF62659D53

dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xxvii) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) 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; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

(xxviii) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484F-B5F2-38D7636590D6

negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xxix) as informações constantes do Formulários de Referência são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e

(xxx) os Formulários de Referência (a) contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência.

9 DESPESAS

9.1 Despesas: As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora ou reembolsadas à Debenturista, nos valores detalhados abaixo:

(i) remuneração dos Coordenadores;

(ii) remuneração do banco liquidante e do escriturador do CRI, no montante de R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais;

(iii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da Emissão, será devida parcela única no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, na data integralização dos CRI, acrescida 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 que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos direitos decorrentes das Debêntures representados integralmente pelas CCI emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, bem como diante do

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F3-48DF3D59D6D

disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Debenturista, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, observado o previsto na cláusula 4.7.2.1 e seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, acrescidas 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 que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL ("Custo da Administração");

(iv) 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$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por CCI. A primeira parcela deverá ser paga até 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no mesmo dia dos trimestres subsequentes;

(v) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: parcelas anuais no valor de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes calculada *pro rata die*, se necessário, e parcelas semestrais no valor de R$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Emissora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, observado o previsto na cláusula 4.7.2.1 e seguintes, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário; até as datas

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-85F3-89DF93A59D6C

de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. As parcelas citadas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;

(ix) custos relacionados à assembleia de Titulares de CRI;

(x) despesas relativas à abertura e manutenção das Contas Centralizadoras na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;

(xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração dos Patrimônios Separados dos CRI (conforme adiante definido) e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação dos Patrimônios Separados dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(xii) as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI;

(xiii) despesas com a contratação de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados dos CRI, qual seja, a KPMG Auditores Independentes, sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative, uma

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B572-3BDF61659D60

entidade suíça, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, no valor de R$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais por ano, reajustado anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei. De acordo com a regra do artigo 31 da Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia geral de Titulares de CRI; e

(xiv) todos os custos relativos à Oferta dos CRI (inclusive a remuneração da instituição financeira intermediária da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;

(xv) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis dos patrimônios separados na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes dos Patrimônios Separados, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

(xvi) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(xvii) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito dos Patrimônios Separados; e

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-1851-494E-95F1-B3DF53C59D6D

(xviii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

9.1.1 A Emissora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas para cada série de CRI ("Fundo de Despesas"), sendo que cada Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

9.1.2 Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas serão mantidos em depósito nas respectivas Contas Centralizadoras, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante de, no mínimo, R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") referente a cada Fundo de Despesas.

9.1.3 O Custo da Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista.

9.1.4 As Despesas que, nos termos da Cláusula 9.1. acima, sejam pagas pela Debenturista, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.1.5 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

9.1.6 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

DocuSign Envelope ID: 44B6C97D-15E1-4B4B-B5F2-6BDF5255B0E0

9.1.7 Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelos Patrimônios Separados dos CRI (conforme definido abaixo) e, caso os recursos respectivo Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido abaixo) não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

9.1.7.1 Para fins desta Escritura e nos termos do Termo de Securitização, "Patrimônios Separados dos CRI" são os patrimônios constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, compostos por (i) todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI; (ii) a respectiva Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas respectivo; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

9.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emissora, por meio dos recursos relacionados aos Fundos de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias ("Despesas Extraordinárias").

9.2.1 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R$5.000,00 (cinco mil reais) por mês deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B0D97D-18E1-464E-85F2-6BD[illegible]

9.3 Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Emissora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 9.2. acima, nos termos desta Escritura dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Emissora de tais despesas com recursos que não sejam dos Patrimônios Separados, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

10 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

10.1.1 A assembleia geral de Debenturistas poderá ser individualizada por série de Debêntures ou conjunta, a depender da matéria a ser objeto de deliberação, conforme previsto na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização.

10.2 As assembleias gerais de Debenturistas conjunta ou de cada uma das séries poderão ser convocadas pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou das Debêntures em circulação da respectiva série, conforme o caso.

10.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas conjunta ou de cada uma das séries dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 4.17, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.

10.4 As assembleias gerais de Debenturistas conjunta ou de cada uma das séries instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

10.5 A presidência das assembleias gerais de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito por estes próprios.

10.5.1 Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão, todas as deliberações em assembleia geral, realizadas em conjunto ou por cada uma das séries de Debêntures, conforme o caso, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por 50%

DocuSign Envelope ID: 44B0C97D-18E1-484E-B5F2-[illegible]

(cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures presentes, ou (b) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) das Debêntures em circulação.

10.5.2 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 10.5.1 acima:

(a) os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e

(b) as alterações ou exclusões relacionadas (a) à Amortização Programada, à Remuneração e à Atualização Monetária das Debêntures IPCA; (b) ao prazo de vencimento dos CRI; (c) aos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados (conforme definido no Termo de Securitização) ou aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nesta Escritura; (d) à quaisquer alterações ou exclusões nesta Escritura que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (e) aos quóruns de deliberação; deverão ser aprovadas conforme deliberação prévia da assembleia geral dos Titulares de CRI, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

10.6 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia geral de Debenturistas.

10.7 Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre alterações nesta Escritura e nos demais Documentos da Oferta, sempre que tal alteração: (i) decorrer de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI; (ii) alterações à esta Escritura já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão; ou (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas formuladas pela CVM, ANBIMA ou B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviço da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; e (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta; desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i" a "v" acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas e/ou à Emissora ou qualquer alteração na

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B9F2-[illegible]

remuneração e no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

10.8 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

10.9 Após a emissão dos CRI, somente após a orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, considerando conjuntamente os CRI de todas as séries, a Debenturista poderá exercer seu direito em relação às Debêntures e deverá se manifestar conforme lhe for orientado pelos Titulares de CRI. Exceto nos casos expressamente dispostos nesta Escritura, a assembleia geral de Debenturistas será realizada conjuntamente entre os titulares das Debêntures DI, das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, computando-se de forma conjunta os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação. Caso (i) a assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Debenturista 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 respectivos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Debenturista qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

11 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1 A Companhia contratou a **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI, devendo ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o § 11 do artigo 33 da Resolução CVM nº 60, considerando o público alvo da Oferta 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. 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 Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opeacapital.com (neste website, acessar "Emissões" e, no campo de busca, digitar o código "CRI.1.CIA.489", "CRI.1.CIA.490" ou "CRI.1.CIA.491", selecionar a série do CRI desejada e, na aba "Downloads", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

11.1.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i)

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B8D07D-18E1-484E-B5F2-3BDF83B3D6D

Fitch Ratings Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda; e/ou (iii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas").

11.1.2 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de assembleia geral de Titulares de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 11.1.1 acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização trimestral do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia
CEP 04552-000 | São Paulo, SP
At.: Miguel Maia Mickelberg | Iuri Zanutto de Jesus Campos
Telefone: (11) 4502-3345 | (11) 4502-3153 | (11) 3018-7043
E-mail: Miguel.mickelberg@cyrela.com.br | iuri.campos@cyrela.com.br

Para a Debenturista
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62
CEP 01014-907 | São Paulo, SP
At.: Flavia Palacios
Telefone: (11) 3127-2700
E-mail: gestao@opeacapital.com | juridico@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário dos CRI
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, sala B, Salas 302 -304, Barra da Tijuca
CEP 22640-102 | Rio de Janeiro, RJ
At.: Marcelle Motta Santoro | Karolina Vangelotti | Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

DocuSign Envelope ID: 4486D97D-18E1-484E-B5F2-0BDF63360D6D

03 06 22

12.1.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços acima, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, 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 acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Os originais dos documentos enviados por fax / correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

12.2 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Custos de Registro: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

12.4 Lei aplicável: Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.5 Irrevogabilidade: Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, devendo ser levada a arquivamento na JUCESP.

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

12.7 Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D07D-18E1-484E-B5F2-4B0FE5654D60

de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

12.8 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

12.9 As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

12.10 Foro: 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 desta Escritura.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 03 de maio de 2022

(páginas de assinaturas seguem)

Corporativo | Interno

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-8EDFG3659D6D

Autorregulação ANBIMA

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome: Miguel Maia Mickelberg
Cargo: Diretor
CPF: 006.105.080.67

Nome: Celso Antonio Alves
Cargo: Diretor
CPF: 94.422.628-07

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF: 328.686.498-66

Nome: Vinicius Moreira Pádua
Cargo: Procurador
CPF: 430.438.088-51

Testemunhas:

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70

Nome: Thiago Storoli Lucas
CPF: 470.335.718-60

JUCESP
03 JUN 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
DEBÊNTURE
GISELA SIMIENA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
ED004608-5/000
JUCESP

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-8BDF83669D6D

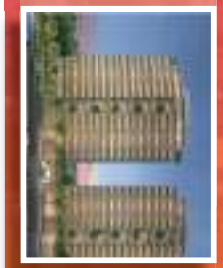
Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO I

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

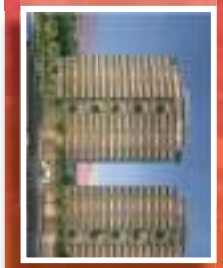
Sociedade	Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula e RGI	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários	Easy Botafogo	R. Álvaro Rodrigues, 243, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22280-040	69.806 e 69.807 3º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários	Mason Cyrela Perdizes	R. João Ramalho, 1181, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05008-002	137.340 2º RGI	Não	Não	Sim
CBR 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Infraprev	Av. Santo Amaro, 502, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04506-000	107576 4º RGI	Não	Não	Sim
CBR 092 Empreendimentos Imobiliários	São Nicásio	(i) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (ii) Rua Chamantá, nº 144; (iii) Rua São Nicásio, nº 118 - Lote 71 e Quadra 83; (iv) Rua São Nicásio - Lote 77 e Quadra 83; (v) Rua São Nicásio, nº 112; (vi) Rua	(i) 78.811 , (ii) 168.407, (iii) 179.394, (iv) 1.287 (v) 1.030, (vi) 17.515, (vii) 19.018, (viii) 33.739, (ix) 51.871, (x) 66.245, (xi) 109.290, (xii) 138.139, (xiii) 230.839, (xiv) 240.271, (xv) 243.730, (xvi) 8.506, (xvii) 240.270, (xviii) 16.925,	Não	Não	Sim

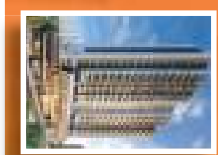
CYRELA



DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B5F2-8BDF63656B6D

		Chamantá, nº 162 - Fundo; (vii) Rua Chamantá, nº 164; (viii) Rua Chamantá, nº 150; (ix) Rua Chamantá, nº 132 - Parque da Mooca; (x) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (xi) Rua São Nicásio, nº 124 - Lote 72, Quadra 83 - Parque da Mooca; (xii) Travessa Armando Rivir, nº 66; (xiii) Rua Chamantá, nº 162; (xiv) Rua São Nicásio, nº 168 - Lote 77 e Quadra 83; (xv) Rua São Nicásio, nº 136 - Lote 74 e Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvi) Rua São Nicásio, nº 73 - Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvii) Rua São Nicásio, nº 176 - Lote 77 e Quadra 83; (xviii) Rua Chamantá, Lote 77 e Quadra 83; (xix) Travessa Armando Rivir, nº 42; e (xx) Travessa Armando Rivir, nº 62. São Paulo, SP, CEP 03128-050	(xix) 36.984 e (xx) 42.359 6º RGI			
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários	Le Jardin	R. Cristiano Viana, 140, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 05411-000	104.740 13º RGI	Não	Não	Sim
Garibaldi Empreendimentos	Grand Living Nova Klabin	Rua Caçador de Esmeraldas, 231-263, Vila São José, São	243.506 6º RGI	Não	Não	Sim





DocuSign Envelope ID: 44B6C07D-18E1-484E-B5F2-8BDF8369906D

Imobiliários Ltda.		Paulo, SP, CEP 04274-050 x Av. Vergueiro, 5457-5443, São Paulo, SP, CEP 04101-100				
CBR 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Afonso Mariano Fagundes	(i) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 144; (ii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 140; (iii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 134; (iv) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 124; (v) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 112; (vi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 100; (vii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 95; (viii) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 417; (ix) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 433; (x) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 439; e (xi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 152. Bairro Saúde, São Paulo, SP, CEP 04054-070	(i) 93.071, (ii) 134.650, (iii) 67.727, (iv) 152.858, (v) 96.050, (vi) 86.614, (vii) 2.311, (viii) 118.838, (x) 214.375, (xi) 98.789 e (xii) 59.402 14º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliários	Imp. Leopol. Nestle	Estrada dos Bandeirantes, 38.270, Taquara, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22710-160	89129 9º RGI	Não	Não	Sim
CBR 098 Empreendimentos Imobiliários	Padre Raposo	Rua Padre Raposo, 984, Mooca, São Paulo, SP, CEP 03118-000	(i) 142.677, (ii) 142.678, (iii) 65.215, (iv) 26.773, (v) 64.711, (vi) 69.932, (vii) 118.386, (viii)	Não	Não	Sim

DocuSign Envelope ID: 44B6D970-18E1-484E-B5F2-8BDF63B56C60

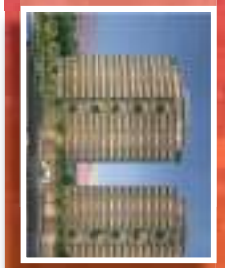
			49.453, (ix) 13.740, (x) 202.998, (xi) 65.298, (xii) 25.812 e (xiii) 24.819 7º RGI			
CBR 097 Empreendimentos Imobiliários	Living Herdità Alto Do Ipiran	Rua Marquês de Olinda, 160, Vila Dom Pedro I, São Paulo, SP, CEP 04277-000	245011 6º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários	Living Unique Freguesia Do Ó	R. Antônio Blasques, 166, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-080 / R. Dias Velho, 323, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-040	203354 8º RGI	Não	Não	Sim
Cbr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vivaz Prime Laguna	R. Laguna, 334, Jardim das Caravelas, São Paulo, SP, CEP 04728-001	471034 11º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Urbanismo 3 Empreendimentos Imobiliários	José Bonifácio	Rua Hermínio Humberto Bertani, nºs 218, 230 e 252 e Avenida José Bonifácio, nºs 2.732 e 2.702, Campinas, SP, CEP 13092-340	(i) 26.392, (ii) 76.032, (iii) 51.801, (iv) 23.423 e (v) 50.486 1º RGI	Não	Não	Sim
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Cotovia	Avenida Ibirapuera, nº 3.068, Ibirapuera, São Paulo, SP, CEP 04028-002	238.680 14º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Bothanic	Rua Constantino de Sousa, 2006, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04605-004	274.821 15º RGI	Não	Não	Sim

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-464E-85F2-8BDF03669D6D

ANEXO II

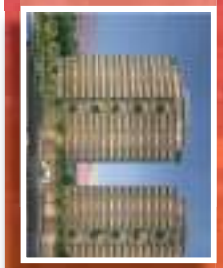
FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Sociedade	Imóvel Lastro	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%)	Data do vencimento da parcela objeto do reembolso	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários	Easy Botafogo	76.953.896,56	76.953.896,56	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários	Maison Cyrela Perdizes	48.061.789,84	48.061.789,84	100%	jun/22	jun/22
CBR 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Infraprev	38.202.599,06	38.202.599,06	100%	jun/22	jun/22
CBR 092 Empreendimentos Imobiliários	São Nicásio	36.829.075,88	36.829.075,88	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários	Le Jardin	31.286.445,16	31.286.445,16	100%	jun/22	jun/22
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Grand Living Nova Klabin	29.162.216,77	29.162.216,77	100%	jun/22	jun/22
CBR 029 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Afonso Mariano Pagundes	24.550.186,02	24.550.186,02	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Bentovi	Imp. Leopol.	24.018.836,02	24.018.836,02	100%	jun/22	jun/22



DocuSign Envelope ID: 44B60910-18E1-484E-B5F2-8BDF63691D6D

Empreendimentos Imobiliários	Nestle					
CBR 098 Empreendimentos Imobiliários	Padre Raposo	20.970.539,09	20.970.539,09	100%	jun/22	jun/22
CBR 097 Empreendimentos Imobiliários	Living Heredità Alto Do Ipiranga	20.733.213,09	20.733.213,09	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários	Living Unique Freguesia Do Ó	15.045.311,65	15.045.311,65	100%	jun/22	jun/22
CBR 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vivaz Prime Laguna	14.193.138,90	14.193.138,90	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Urbanismo 3 Empreendimentos Imobiliários	José Bonifácio	10.933.410,58	10.933.410,58	100%	jun/22	jun/22
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Colovia	144.994.839,36	144.994.839,36	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Botanic	6.775.686,46	6.775.686,46	100%	jun/22	jun/22
TOTAL		**542.711.184,44**	**542.711.184,44**	-	-	-



DocuSign Envelope ID: 44B0D87D-18E1-484E-B5F2-6B2F63650D0B

Autorregulação ANBIMA

ANEXO III

Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures

BOLETIM Nº 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

EMISSORA	C.N.P.J.
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	73.178.600/0001-18

LOGRADOURO	BAIRRO
Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte	Vila Olímpia

CEP	CIDADE	U.F.
04552-000	São Paulo	São Paulo

CARACTERÍSTICAS

Emissão de [=] ([=]) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, para colocação privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (décima sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Companhia e a Opea Securitizadora S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures"). A Emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 19 de abril de 2022 ("RCA da Companhia"), cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicadas no jornal "Folha de São Paulo", nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R$)
[=]	1.000,00	R$ [=]

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B9F2-8BDF03B9D6D

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

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

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada.

A Escritura de Emissão de Debêntures está disponível no seguinte endereço: na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [=]

SUBSCRITOR
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

CNPJ/ME

02.773.542/0001-22

DocuSign Envelope ID: 44B6D07D-18E1-484E-B8F2-8ECF03B59D6D

ANEXO IV

Datas de Aniversário

#	Debêntures IPCA I	Debêntures IPCA II
1	13/jul/22	13/jul/22
2	11/ago/22	11/ago/22
3	13/set/22	13/set/22
4	13/out/22	13/out/22
5	11/nov/22	11/nov/22
6	13/dez/22	13/dez/22
7	12/jan/23	12/jan/23
8	13/fev/23	13/fev/23
9	13/mar/23	13/mar/23
10	13/abr/23	13/abr/23
11	11/mai/23	11/mai/23
12	13/jun/23	13/jun/23
13	13/jul/23	13/jul/23
14	11/ago/23	11/ago/23
15	13/set/23	13/set/23
16	11/out/23	11/out/23
17	13/nov/23	13/nov/23
18	13/dez/23	13/dez/23
19	11/jan/24	11/jan/24
20	09/fev/24	09/fev/24
21	13/mar/24	13/mar/24
22	11/abr/24	11/abr/24
23	13/mai/24	13/mai/24
24	13/jun/24	13/jun/24
25	11/jul/24	11/jul/24
26	13/ago/24	13/ago/24
27	12/set/24	12/set/24
28	11/out/24	11/out/24
29	13/nov/24	13/nov/24
30	12/dez/24	12/dez/24
31	13/jan/25	13/jan/25
32	13/fev/25	13/fev/25

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B3F2-8BDF63859D8D

33	13/mar/25	13/mar/25
34	11/abr/25	11/abr/25
35	13/mai/25	13/mai/25
36	12/jun/25	12/jun/25
37	11/jul/25	11/jul/25
38	13/ago/25	13/ago/25
39	11/set/25	11/set/25
40	13/out/25	13/out/25
41	13/nov/25	13/nov/25
42	11/dez/25	11/dez/25
43	13/jan/26	13/jan/26
44	12/fev/26	12/fev/26
45	12/mar/26	12/mar/26
46	13/abr/26	13/abr/26
47	13/mai/26	13/mai/26
48	11/jun/26	11/jun/26
49	13/jul/26	13/jul/26
50	13/ago/26	13/ago/26
51	11/set/26	11/set/26
52	13/out/26	13/out/26
53	12/nov/26	12/nov/26
54	11/dez/26	11/dez/26
55	13/jan/27	13/jan/27
56	11/fev/27	11/fev/27
57	11/mar/27	11/mar/27
58	13/abr/27	13/abr/27
59	13/mai/27	13/mai/27
60	11/jun/27	11/jun/27
61	-	13/jul/27
62	-	12/ago/27
63	-	13/set/27
64	-	13/out/27
65	-	11/nov/27
66	-	13/dez/27
67	-	13/jan/28
68	-	11/fev/28
69	-	13/mar/28

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-1BE1-484E-B3F2-38DF33659D3D

70	-	12/abr/28
71	-	11/mai/28
72	-	13/jun/28
73	-	13/jul/28
74	-	11/ago/28
75	-	13/set/28
76	-	11/out/28
77	-	13/nov/28
78	-	13/dez/28
79	-	11/jan/29
80	-	09/fev/29
81	-	13/mar/29
82	-	12/abr/29
83	-	11/mai/29
84	-	13/jun/29

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures IPCA I			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
6	13/dez/22	Sim	0,0000%
12	13/jun/23	Sim	0,0000%
18	13/dez/23	Sim	0,0000%
24	13/jun/24	Sim	0,0000%
30	12/dez/24	Sim	0,0000%
36	12/jun/25	Sim	0,0000%
42	11/dez/25	Sim	0,0000%
48	11/jun/26	Sim	0,0000%
54	11/dez/26	Sim	0,0000%
60	11/jun/27	Sim	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures IPCA II			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
6	13/dez/22	Sim	0,0000%
12	13/jun/23	Sim	0,0000%

DocuSign Envelope ID: 44B6D97D-18E1-484E-B3F2-8BDF036B9D3D

18	13/dez/23	Sim	0,0000%
24	13/jun/24	Sim	0,0000%
30	12/dez/24	Sim	0,0000%
36	12/jun/25	Sim	0,0000%
42	11/dez/25	Sim	0,0000%
48	11/jun/26	Sim	0,0000%
54	11/dez/26	Sim	0,0000%
60	11/jun/27	Sim	0,0000%
66	13/dez/27	Sim	0,0000%
72	13/jun/28	Sim	50,0000%
78	13/dez/28	Sim	0,0000%
84	13/jun/29	Sim	100,0000%

JUCESP
03 05 22

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 4486D97D18E1484EB5F28BDF63659D6D
Assunto: DocuSign: CRI Cyrela 400 - Escritura de Emissão de Debêntures (v FINAL).docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 77
Certificar páginas: 9
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeid (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 6
Rubrica: 1

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Leonardo Lucas de Souza Silva Macedo
R IGUATEMI, 151 - CONJ 161 E 162 ANDAR 16
EDIF SPAZIO FARIA LIMAITAIM BIBI
SAO PAULO, SP 01.451-011
leonardo.macedo@souzamello.com.br
Endereço IP: 179.216.7.248

Rastreamento de registros

Status: Original
04/05/2022 17:24:21

Portador: Leonardo Lucas de Souza Silva Macedo
leonardo.macedo@souzamello.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Celso Antonio Alves celso.alves@cyrela.com.br Diretor Estatutário Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 00442262807 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 03/05/2022 10:55:36 ID: 46cdba21-623f-40e0-ba03-4728074d8f38	Celso Antonio Alves Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para celso.alves@cyrela.com.br Usando endereço IP: 201.28.40.2	Enviado: 04/05/2022 17:52:22 Visualizado: 04/05/2022 18:19:20 Assinado: 04/05/2022 18:20:00
João Francisco Pasqual Pereira Lima joao.lima@cyrela.com.br Cyrela Brazil Realty SA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 03/05/2022 10:55:01 ID: 219c9e4f-8e20-4352-a0d5-5e0e90d3acc1	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para joao.lima@cyrela.com.br Usando endereço IP: 201.28.40.2	Enviado: 04/05/2022 17:52:24 Visualizado: 04/05/2022 19:06:07 Assinado: 04/05/2022 20:02:43
Marcelo Leitão da Silveira marcelo.leitao@opeacapital.com Diretor de Securitização Opea Securitizadora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 02159095770 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/05/2022 17:57:22 ID: 3ac33a0b-7497-4277-b428-a2fd5f31edb4	Marcelo Leitão da Silveira Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para marcelo.leitao@opeacapital.com Usando endereço IP: 177.141.131.109	Enviado: 04/05/2022 17:52:23 Visualizado: 04/05/2022 17:57:22 Assinado: 04/05/2022 17:57:45

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
MIGUEL MAIA MICKELBERG miguel.mickelberg@cyrela.com.br Diretor Financeiro Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC ONLINE RFB v5 CPF do signatário: 00610508067 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/05/2022 21:48:59 ID: e16a6fec-b5ba-4886-0199-ba35041c0474	Miguel Maia Mickelberg Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para miguel.mickelberg@cyrela.com.br Usando endereço IP: 177.45.60.11	Enviado: 04/05/2022 17:52:21 Visualizado: 04/05/2022 21:48:59 Assinado: 04/05/2022 21:49:52
Sofia Guerra Fernandes Moreira sofia.guerra@opeacapital.com Procuradora Opea Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 32868649866 Cargo do Signatário: Procuradora **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 03/12/2021 17:57:26 ID: 2aaa7e66-4e3e-4320-a660-c180fbb0639a	Sofia Guerra Fernandes Moreira Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para sofia.guerra@opeacapital.com Usando endereço IP: 189.120.75.225	Enviado: 04/05/2022 17:52:22 Visualizado: 04/05/2022 20:16:07 Assinado: 04/05/2022 20:16:48
Thiago Storoli Lucas thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 47033571860 Cargo do Signatário: Procurador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/01/2022 10:43:13 ID: 36c34f3e-6e74-4e4b-9d61-0a68a40ba5ac	Thiago Storoli Lucas Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para thiago.storoli@opeacapital.com Usando endereço IP: 179.118.233.82	Enviado: 04/05/2022 17:52:23 Visualizado: 04/05/2022 17:59:38 Assinado: 04/05/2022 18:01:50
Vinicius Moreira Pádua vinicius.padua@opeacapital.com Procurador Opea Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 43043888851 Cargo do Signatário: Procurador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/05/2022 20:34:17 ID: a3217a77-ec10-4029-a3e1-d81e192a8668	Vinicius Moreira Pádua Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para vinicius.padua@opeacapital.com Usando endereço IP: 191.181.57.217	Enviado: 04/05/2022 17:52:23 Visualizado: 04/05/2022 18:02:30 Assinado: 04/05/2022 18:03:13

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Fernanda Tatto fernanda.tatto@souzamello.com.br Advogado Souza Mello e Torres Sociedade de Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 04/05/2022 17:52:22
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado Entrega certificada Assinatura concluída Concluído	Com hash/criptografado Segurança verificada Segurança verificada Segurança verificada	04/05/2022 17:52:24 04/05/2022 18:02:30 04/05/2022 18:03:13 04/05/2022 21:49:53
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 17/03/2023 17:52:57
Partes concordam em: Celso Antonio Alves, João Francisco Pasqual Pinheiro Lima, Vinicius Moreira Padua

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 26/01/2022 15:03:48
Partes concordam em: Marcelo Leitão da Silveira, MIGUEL MAIA MICHELBERG, Sofia Guerra Fernandes Moreira, Thiago Storoli Lucas

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: tatiane.cintra@souzamello.com.br

To advise SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiane.cintra@souzamello.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiane.cintra@souzamello.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to tatiane.cintra@souzamello.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

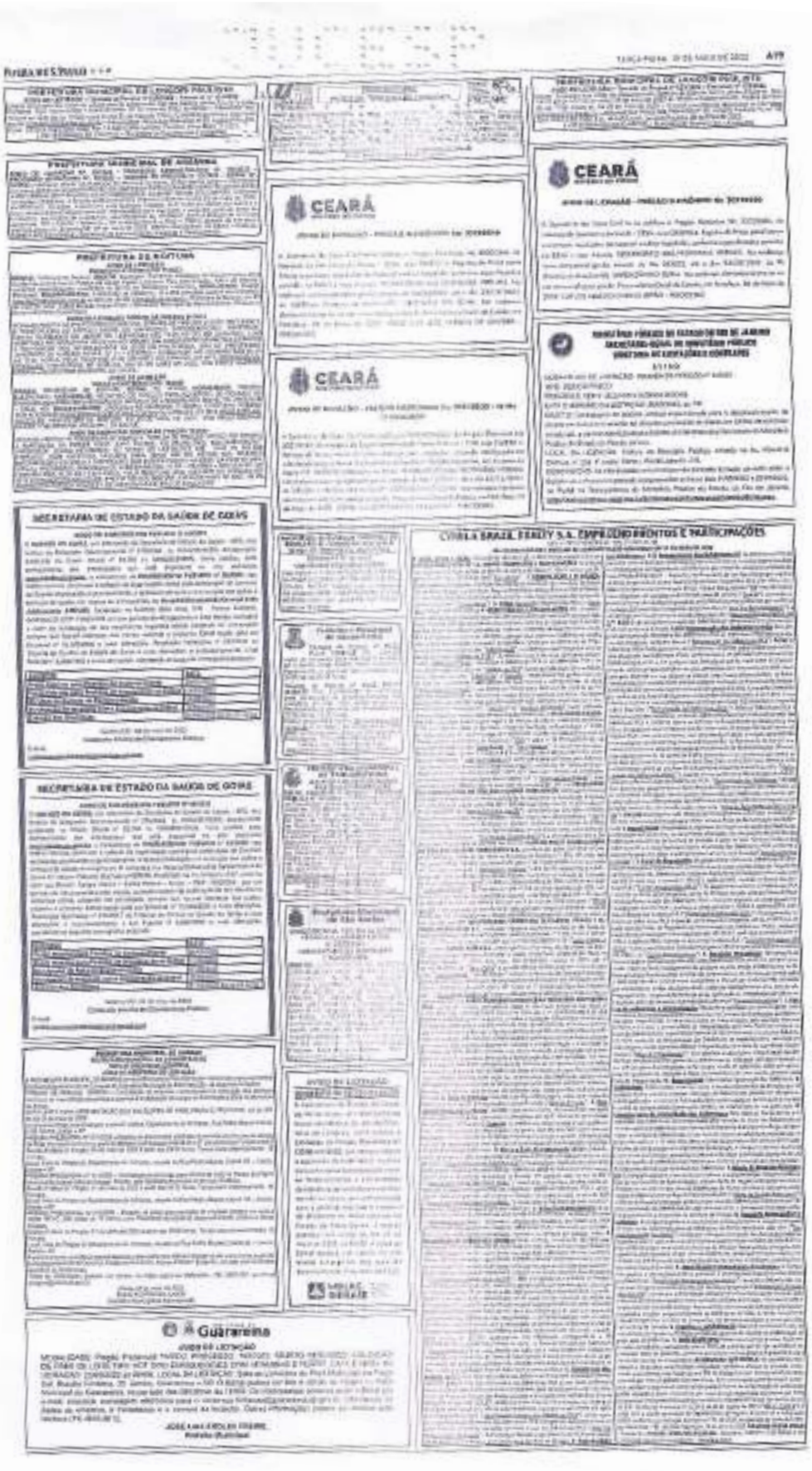
To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ITI



DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) ("Emissora"); e

e, de outro lado,

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora");

sendo a Emissora e a Debenturista, doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE

(i) em 03 de maio de 2022, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" entre a Emissora e a Securitizadora ("Escritura de Emissão"), o qual encontra-se em processo de registro perante a JUCESP, com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 19 de abril de 2022, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), cuja ata foi registrada na JUCESP em 02 de maio de 2022 sob o n.º 218.784/22-3, e publicada no jornal Folha de São Paulo em 10 de maio de

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

2022, nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações;

(ii) nos termos da Cláusula 4.6 da Escritura de Emissão, seriam emitidas, inicialmente, 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, da 16ª (décima sexta) emissão da Emissora ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão");

(iii) na hipótese de, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme abaixo definido), a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos certificados de recebíveis imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI") ser inferior a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures seriam reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão e quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI, observado a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Termo de Securitização");

(iv) em 03 de junho de 2022, foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores organizado pelas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores"), por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda dos investidores para subscrição e integralização dos CRI, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, bem como definiram (a) a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (b) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série; e (c) o exercício total da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*");

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

(v) as Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas, razão pela qual não se faz necessária a realização da assembleia geral de debenturistas para aprovar as matérias do presente Aditamento (conforme abaixo definido); e

(vi) nesse sentido, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de Debêntures para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas.

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão. Todos os termos no singular definidos neste Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Aditamento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Aditamento como um todo e não a uma disposição específica deste Aditamento, e referências a cláusula, sub-cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Aditamento a não ser que de outra forma especificado.

CLÁUSULA II
ARQUIVAMENTO DO ADITAMENTO

2.1. Este Aditamento será arquivado na JUCESP, nos termos do artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, no prazo previsto na Cláusula 2.3. e seguintes da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA III
ALTERAÇÕES À ESCRITURA DE EMISSÃO

2.2. Em decorrência da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do presente Aditamento, as Partes resolvem alterar a denominação da Escritura de Emissão, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

"*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*"

2.3. As Partes resolvem alterar os itens (b), (e), (f) e (j) dos considerandos, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

"***CONSIDERANDO QUE:***

(...)

(b) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, da sua 16ª (décima sexta) emissão, nos termos desta Escritura, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures");

(...)

(e) a emissão das Debêntures ("Emissão") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá ***(i)*** *1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI"),* ***(i)*** *1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I ("CCI IPCA I"), e* ***(iii)*** *1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II ("CCI IPCA II" e, quando em conjunto com a CCI DI e a CCI IPCA I, as "CCI"), tudo 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 e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão de CCI", conforme aditado de tempos em tempos), celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Securitizadora, a Emissora e a* ***OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.****, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante");*

(f) a Debenturista vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo certo que ***(i)*** *os Créditos Imobiliários DI servirão de lastro da 489ª série da 1ª emissão da Debenturista ("CRI DI"),* ***(ii)*** *os Créditos Imobiliários IPCA I servirão de lastro da 490ª série da 1ª emissão da Debenturista ("CRI IPCA I"), e* ***(iii)*** *os Créditos Imobiliários IPCA II servirão de lastro da 491ª série da 1ª emissão da Debenturista ("CRI IPCA II" e, quando em conjunto com os CRI DI e os CRI IPCA I, os "CRI"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de*

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações" ("Termo de Securitização", conforme aditado de tempos em tempos) celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, e a ***PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS****, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI");*

(...)

(j) para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significa, em conjunto: ***(i)*** *esta Escritura;* ***(ii)*** *a Escritura de Emissão de CCI;* ***(iii)*** *o Termo de Securitização;* ***(iv)*** *o "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Debenturista, a Emissora, a J. Safra Assessoria (conforme definido no Contrato de Distribuição) e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");* ***(v)*** *o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido);* ***(vi)*** *o prospecto preliminar da Oferta dos CRI;* ***(vii)*** *o prospecto definitivo da Oferta dos CRI;* ***(viii)*** *o aviso ao mercado da Oferta dos CRI;* ***(ix)*** *o anúncio de início da Oferta dos CRI;* ***(x)*** *o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; e* ***(xi)*** *os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, conforme definidos no Termo de Securitização."*

2.4. Em decorrência da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do presente Aditamento, as Partes resolvem (i) excluir as Cláusulas 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3 da Escritura de Emissão e alterar as Cláusulas 1.1, 3.2, 3.3, 4.2, 4.6, 4.8.1, 4.8.1.1, 4.8.1.2, 4.8.2, 4.8.2.1 e 4.8.2.2 da Escritura de Emissão, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

"1.1 A emissão das Debêntures e a celebração da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 19 de abril de 2022, registrada na JUCESP em 02 de maio de 2022 sob o nº 218.784/22-3 ("RCA da Emissora"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

(...)

3.2 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

milhões e trezentos mil reais) correspondente às Debêntures DI, (ii) R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais) correspondente às Debêntures IPCA I, e (iii) R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais) correspondente às Debêntures IPCA II.

3.3 Número de Séries: A Emissão será realizada em 3 (três) séries.

(...)

4.2 Conversibilidade, tipo e forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, em 3 (três) séries, sem emissão de cautelas ou certificados.

(...)

4.6 Quantidade de Debêntures emitidas: Serão emitidas 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) Debêntures, na Data de Emissão, sendo (i) 121.300 (cento e vinte e um mil e trezentos) Debêntures DI, (ii) 259.200 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos) Debêntures IPCA I, e (iii) 99.500 (noventa e nove mil e quinhentos) Debêntures IPCA II.

4.6.1 [Cláusula excluída].

4.6.2 [Cláusula excluída].

4.6.3 [Cláusula excluída].

(...)

4.8.1 Remuneração das Debêntures DI: As Debêntures DI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI").

4.8.1.1 A Remuneração das Debêntures DI será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

4.8.1.2 O cálculo da Remuneração das Debêntures DI obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1):

Onde:

"J" é valor da Remuneração das Debêntures DI devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures DI (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

"FatorDI" é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização das Debêntures DI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

"n" é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures DI, sendo "n" um número inteiro;

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

"TDI" é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

"DIk" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

"FatorSpread" é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Sendo que:

"Spread" 0,4000 (quarenta centésimos);

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

(...)

4.8.2. Remuneração das Debêntures IPCA: Sem prejuízo da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, as Debêntures IPCA farão jus a juros remuneratórios conforme abaixo ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI, a "Remuneração"):

(i) as Debêntures IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, correspondentes a 5,9068% (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA I"); e

(ii) as Debêntures IPCA II farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, correspondentes a 6,1280% (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA II").

4.8.2.1. A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou desde a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA (conforme adiante definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento.

4.8.2.2. O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNa x (FatorJuros – 1):

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

Onde:

"J" é valor da Remuneração das Debêntures IPCA devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures IPCA (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"Vna" é o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é a sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

"i" é 5,9068 (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo) para as Debêntures IPCA I e 6,1280 (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo) para as Debêntures IPCA II;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro."

2.5. As Partes resolvem alterar o Anexo II da Escritura de Emissão de forma que o Anexo II passará a vigorar na forma do Anexo A, anexo ao presente Aditamento.

CLÁUSULA IV
DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. A Emissora, neste ato, reitera todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na Escritura de Emissão, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

3.2. A Emissora declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas da Escritura de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

3.3. As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

condições previstos na Escritura de Emissão que não foram expressamente alterados por este Aditamento.

3.4. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão por meio das alterações previstas neste Aditamento. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

3.5. O Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

3.7. O presente Aditamento e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão.

3.8. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

3.9. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Aditamento, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Aditamento será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Aditamento tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA V
DO FORO

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

4.1. 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 Aditamento.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Aditamento, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 06 de junho de 2022.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(Assinaturas nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome: Miguel Maia Mickelberg

Cargo: Diretor

CPF: 006.105.080.67

Nome: Celso Antonio Alves

Cargo: Diretor

CPF: 094.422.628-07

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

Cargo: Procuradora

CPF: 328.686.498-66

Nome: Vinícius Moreira Pádua

Cargo: Procurador

CPF: 430.438.088-51

Testemunhas:

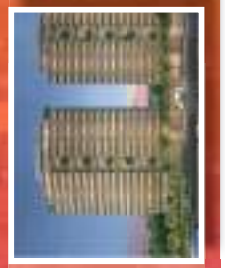
Nome: Marcelo Leitão da Silveira

CPF: 021.590.957-70

Nome: Thiago Storoli Lucas

CPF: 470.335.718-60

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70



CYRELA

ANEXO A

FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Divisão	Sociedade	Imóvel Lastro	Uso dos recursos da presente Emissão 100%	Valor dos recursos a ser alocado (R$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%)	Data de vencimento da parcela objeto do reembolso	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
7580	CYRELA BELGRADO EMP. IMOB	Easy Botafogo	76.953.896,56	76.953.896,56	100%	mai/22	mai/22
7992	CYRELA ESMERALDA EMP.IMOB	Maison Cyrela Perdizes	48.037.272,07	48.037.272,07	100%	mai/22	mai/22
7754	CBR 033 EMP IMOB LTDA	Infraprev	38.202.599,06	38.202.599,06	100%	mai/22	mai/22
7444	CBR 092 EMPRE IMOB	São Nicásio	36.829.075,88	36.829.075,88	100%	mai/22	mai/22
7628	CYRELA PUGLIA EMP. IMOB.	Le Jardin	31.286.445,16	31.286.445,16	100%	mai/22	mai/22
7662	GARIBALDI EMP. IMOB. LTDA	Grand Living Nova Klabin	28.916.809,74	28.916.809,74	100%	mai/22	mai/22
7391	CBR 029 EMP IMOB LTDA	Afonso Mariano Fagundes	24.550.186,02	24.550.186,02	100%	mai/22	mai/22
7396	CYRELA BENTEVI EMP IMOB	Imp. Leopol. Nestle	24.018.836,02	24.018.836,02	100%	mai/22	mai/22
7461	CBR 098 EMPRE IMOB	Padre Raposo	20.970.539,09	20.970.539,09	100%	mai/22	mai/22
7564	CBR 097 EMPRE IMOB	Living Hereditá Alto Do Ipiran	20.733.213,09	20.733.213,09	100%	mai/22	mai/22
7629	CYRELA MEXICO EMP. IMOB.	Living Unique Freguesia Do Ó	15.045.311,65	15.045.311,65	100%	mai/22	mai/22
7737	CBR 056 EMP IMOB LTDA	Vivaz Prime Laguna	14.193.138,90	14.193.138,90	100%	mai/22	mai/22
7417	CYRELA URBANISMO 3 EMP.	José Bonifácio	10.933.410,58	10.933.410,58	100%	mai/22	mai/22
7431	LYON EMP. IMOB. LTDA	Cotovia	144.994.839,36	144.994.839,36	100%	mai/22	mai/22
8255	CYRELA CRISTAL EMP.IM.LTD	Bothanic	6.731.777,35	6.731.777,35	100%	mai/22	mai/22

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E ADITAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

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 E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*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 e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931"), as partes:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora ("Emissora");

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"); e

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora");

Sendo a Emissora, a Devedora e a Instituição Custodiante denominadas em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

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 Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", celebrado em 03 de maio de 2022 pela Devedora e pela Emissora, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures") que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Devedora emitirá, inicialmente, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

montante total de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures") em 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão de Debêntures"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo as debêntures da 1ª (primeira) série as "Debêntures DI", as debêntures da 2ª (segunda) série as "Debêntures IPCA I" e as debêntures da 3ª (terceira) série as "Debêntures IPCA II" (em conjunto, "Debêntures"), observado o disposto nos itens (B), (C) e (C) abaixo e nas Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 abaixo;

(B) o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser diminuído, observada a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Montante Mínimo"). O valor final da Emissão será definido após conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 abaixo;

(C) após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Emissora, a Emissora será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, "Créditos Imobiliários"), sendo (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI denominados "Créditos Imobiliários DI", (ii) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA I denominados "Créditos Imobiliários IPCA I", e (iii) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA II denominados "Créditos Imobiliários IPCA II");

(D) adicionalmente, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificadas (i) a quantidade total das Debêntures DI, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI, (ii) a quantidade total das Debêntures IPCA I, das quais decorrem os Créditos Imobiliários IPCA I, e (iii) a quantidade total das Debêntures IPCA II, das quais decorrem os Créditos Imobiliários IPCA II, observado o disposto nas Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 abaixo;

(E) observado o disposto no item (J) abaixo, a Emissora subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos Créditos Imobiliários, com valor de principal de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o disposto nos itens (B), (C) e (D) acima e nas Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 abaixo;

(F) a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que (i) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Debêntures DI, emitirá 1

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

(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 IPCA I, decorrentes das Debêntures IPCA I, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI IPCA I"), e (iii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários IPCA II, decorrentes das Debêntures IPCA II, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI IPCA II" e, quando em conjunto com a CCI DI e a CCI IPCA I, "CCI");

(G) em 23 de dezembro de 2021, a CVM editou a Resolução CVM nº 60, de 26 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"), que entrou em vigor em 02 de maio de 2022, e dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM, bem como sobre as emissões públicas de títulos de securitização, e revoga, dentre outras, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414");

(H) os CRI serão emitidos em 25 de abril de 2022 e liquidados após a entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, em vigor em 02 de maio de 2022, de modo que a Instrução CVM 414 estará em vigor na Data de Emissão dos CRI, e a Resolução CVM nº 60 estará em vigor quando e após a data de liquidação das Debêntures e dos CRI (com a consequente revogação da Instrução CVM 414);

(I) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de securitizadora, e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o "Termo de Securitização"), para emissão dos CRI;

(J) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de emissão dos CRI, qual seja, 25 de abril de 2022. Considerando o disposto neste item, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM; e

(K) os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 60, da Instrução CVM 400 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta").

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

RESOLVEM, neste ato, celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"B3"	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI DI"	Tem o significado previsto na Considerando (F) acima.
"CCI IPCA I"	Tem o significado previsto na Considerando (F) acima.
"CCI IPCA II"	Tem o significado previsto na Considerando (F) acima.
"CCI"	Tem o significado previsto na Considerando (F) acima.
"CNPJ"	Tem o significado previsto preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Créditos Imobiliários"	Os Créditos Imobiliários DI, Créditos Imobiliários IPCA I e Créditos Imobiliários IPCA II, quando referidos em conjunto.
"Créditos Imobiliários DI"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures DI, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração das Debêntures DI (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários IPCA I"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA I, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

	Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA I, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários IPCA II"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA II, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA II (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA II, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI DI"	Certificados de recebíveis imobiliários da 489ª série da 1ª emissão da Emissora, que terá como lastro a CCI DI a ser emitida por meio desta Escritura de Emissão de CCI.
"CRI IPCA I"	Certificados de recebíveis imobiliários da 490ª série da 1ª emissão da Emissora, que terá como lastro a CCI IPCA I a ser emitida por meio desta Escritura de Emissão de CCI.
"CRI IPCA II"	Certificados de recebíveis imobiliários da 491ª série da 1ª emissão da Emissora, que terá como lastro a CCI IPCA II a ser emitida por meio desta Escritura de Emissão de CCI.
"CRI"	Significa o CRI DI, o CRI IPCA I e o CRI IPCA II, quando referidos em conjunto.
"CVM"	Tem o significado previsto preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Data de Emissão das Debêntures"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.
"Debêntures DI"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.
"Debêntures IPCA I"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

"Debêntures IPCA II"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.
"Debêntures"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.
"Devedora"	Significa a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, conforme acima qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios"	Significa a Escritura de Emissão de Debêntures e a presente Escritura de Emissão de CCI, quando referidas em conjunto.
"Emissora"	Significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, conforme acima qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Escritura de Emissão de CCI"	Tem o significado previsto preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	Tem o significado previsto preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"IPCA/IBGE"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Instituição Custodiante"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Instrução CVM 400"	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"JUCESP"	Tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Medida Provisória 1.103"	Significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor.
"Montante Mínimo"	Tem o significado previsto na Considerando (B) acima.
"Lei nº 9.514"	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

"Lei nº 10.931"	Tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Oferta"	Tem o significado previsto na Considerando (K) acima.
"Parte" ou "Partes"	Tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI a ser conduzido pelos coordenadores da oferta dos CRI, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) **não** serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração **exclusivamente** as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto; e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxas Teto) para a Remuneração dos CRI, a qual consta do Termo de Securitização e constará do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores Institucionais poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI DI, para a Remuneração dos CRI IPCA I e/ou para a Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas (Taxas Teto) estabelecidas para a Remuneração de cada uma das séries; (iii) serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

	Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI DI, para a Remuneração dos CRI IPCA I e para a Remuneração dos CRI IPCA II. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado a ser disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado.
"Resolução CVM nº 60"	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, a qual entrou em vigor em 02 de maio de 2022, e revogou, entre outras, a Instrução CVM 414.
"Sistema de Negociação"	Significa a B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo.
"Termo de Securitização"	Tem o significado previsto na Considerando (I) acima.
"Titular das CCI"	Significa o titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI"	Significam os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta.
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário das Debêntures, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais).
"Valor Total de Emissão das CCI"	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1 abaixo.
"Valor Total de Emissão das Debêntures"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

Imobiliários oriundos das Debêntures, emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo que (i) a CCI DI descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI é representativa dos Créditos Imobiliários DI oriundos as Debêntures DI; (ii) a CCI IPCA I descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI é representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I oriundos as Debêntures IPCA I; e (iii) a CCI IPCA II descrita no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI é representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II oriundos as Debêntures IPCA II.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor Total da Emissão: O valor total de emissão das CCI é de, inicialmente, R$ 480.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, apurado na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Total da Emissão das CCI"), observado o disposto nas cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo.

3.1.1. O Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, poderão ser diminuídos, observado o Montante Mínimo correspondente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

3.1.2. Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, previsto na Cláusula 3.1 acima, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, sendo certo que tal diminuição será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.1.3. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, serão identificados (i) o valor total da CCI DI, representativas dos Créditos Imobiliários DI decorrentes das Debêntures DI; (ii) o valor total da CCI IPCA I, representativas dos Créditos Imobiliários IPCA I decorrentes das Debêntures IPCA I; e (iii) o valor total da CCI IPCA II, representativas dos Créditos Imobiliários IPCA II decorrentes das Debêntures IPCA II.

3.1.4. O valor final da emissão das CCI, assim como o valor total final da CCI DI, o valor total final da CCI IPCA I e o valor total final da CCI IPCA II serão formalizados por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, 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 geral dos Titulares de CRI.

3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emitirá 3 (três) CCI integrais, para representar os Créditos Imobiliários, sendo (i) 1 (uma) CCI DI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI decorrentes das Debêntures DI, (ii) 1 (uma) CCI IPCA I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA I decorrentes das Debêntures IPCA I; e (iii) 1 (uma) CCI IPCA II para representar 100%

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

(cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA II decorrentes das Debêntures IPCA II, observado o disposto nas Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento das CCI estão especificados no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: As CCI são integrais, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, e são emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo que a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato "*Microsoft excel",* no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema e Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, pleno ou fiduciário, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 a ser enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caso a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a presente Escritura de Emissão de CCI sejam aditadas, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via digital do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou à Escritura de Emissão de CCI 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 em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para realização das referidas alterações.

3.5. Série e número das CCI: A presente emissão será realizada em até 3 (três) séries, pela CCI DI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, pela CCI IPCA I de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, e pela CCI IPCA II de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, observado o disposto na Cláusula 3.5.1 abaixo.

3.5.1. Considerando que, nos termos da Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a emissão de Debêntures será realizada em até 3 (três) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade a ser alocada em cada série será definida no sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), a quantidade de séries das Debêntures e, consequentemente, a quantidade de CCI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registrada no Sistema de Negociação.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado de um dos CRI, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI, na qualidade de cedente, deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI, enquanto cessionário.

3.7. Vencimento Final: As CCI terão o vencimento final indicado no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários DI oriundos das Debêntures DI e, por consequência, a CCI DI, não serão objeto de atualização monetária. Os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II oriundos, respectivamente, das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II e, por consequência, as CCI IPCA I e CCI IPCA II, respectivamente, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II e Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I, Anexo II e Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11.1. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI.

3.12. Pagamento do Valor Nominal: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e, consequentemente, da CCI DI, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, conforme o caso, e, consequentemente, das CCI IPCA I e CCI IPCA II, será pago nas datas previstas no Anexo I, Anexo II e

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Vencimento Antecipado: Conforme previsto nas Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.14. Resgate Antecipado Facultativo: Poderá haver resgate antecipado das CCI, conforme o caso, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI. A Emissora deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI e, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da sua respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.

3.16. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora.

3.17. Dívida líquida e certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.18. 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 nº 9.514 e da Medida Provisória 1.103, conforme e enquanto em vigor, sendo certo que a Emissora utilizará (i) a CCI DI, representativa dos Créditos Imobiliários DI decorrentes das Debêntures DI, como lastro da emissão dos CRI DI; (ii) a CCI IPCA I, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I decorrentes das Debêntures IPCA I, como lastro da emissão dos CRI IPCA I, e (iii) a CCI IPCA II, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II decorrentes das Debêntures IPCA II, como lastro da emissão dos CRI IPCA II.

3.19. Demais características: As demais características das CCI estão previstas nos Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA QUARTA – AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1. Emissão sem garantia real imobiliária: As CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

4.2. Emissão sem garantia real fidejussória: As CCI são emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emissora não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas: Todas as despesas relativas à emissão das CCI e suas alterações, 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 suportadas direta ou indiretamente pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.1.1. Para o registro e implantação das CCI na B3 e para a custódia da presente Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Devedora à Instituição Custodiante e/ou reembolsadas à Emissora, serão as seguintes:

(i) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) pela custódia desta Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R$ 1.250,00 (mil, duzentos e cinquenta reais) por CCI. A primeira parcela deverá ser paga até 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, e as demais no mesmo dia dos trimestres subsequentes.

5.1.2. Os honorários e demais remunerações devidos à Instituição Custodiante serão atualizados anualmente com base na variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata die,* se necessário.

5.1.3. A remuneração da Instituição Custodiante será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento.

5.1.4. Em caso de mora no pagamento de quaisquer valores à Instituição Custodiante no âmbito desta Escritura de Emissão de CCI, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA/IBGE, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, incidente desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.1.5. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

5.1.6. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, registradora e negociadora das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

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

5.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, sendo certo que também serão de responsabilidade da Devedora as demais despesas ali não previstas.

5.2.1. Além das despesas mencionadas na Cláusula 5.2 acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular das CCI.

5.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula Quinta acima, a Emissora obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente, bem como cópia digital da Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos.

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

6.1.1. A Emissora ainda declara e garante expressamente neste ato que:

(i) os Créditos Imobiliários e a Escritura de Emissão de CCI existem e são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Emissora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;

(ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(iii) não existe quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;

(iv) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; (b) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

(v) nenhum valor relacionado no Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI foi pago antecipadamente pela Devedora, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido;

(vi) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(vii) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

6.2. Obrigações da Instituição Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, são obrigações da Instituição Custodiante:

(i) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, dentro 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 Emissora à Instituição Custodiante, a seu exclusivo critério e nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(ii) mediante o recebimento de referida documentação, realizar a custódia eletrônica e guarda de via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI;

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

(iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Emissora;

(iv) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI;

(v) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro das CCI; e

(vi) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931 e do artigo 3º, inciso II do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro constante do Termo de Securitização.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para registrar 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 registro, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Novação: A eventual tolerância, exercício parcial ou concessão das Partes e/ou do Titular das CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.2. Nulidade, invalidade ou ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido considerada nula /anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.3. Caráter irrevogável e irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Título executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do artigo 20 da Lei nº 10.931, são consideradas título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.5. Veracidade da documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

7.6. Atuação da Instituição Custodiante: A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão de CCI, 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 da presente Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.7. Substituição da Instituição Custodiante: A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia geral de Titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia geral de Titulares de CRI.

7.7.1. Ocorridas as hipóteses previstas na cláusula acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

7.8. Aditamento: Qualquer aditamento ou alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será válido se formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as Partes.

7.8.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive em razão de exigências formuladas pela CVM e pela B3, (ii) correção de erros materiais, sejam eles erros grosseiros, de digitação ou aritmético, (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; (iv) da atualização dos dados cadastrais da Emissora, da Devedora ou da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço; e (v) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

7.9. Assinatura digital: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de dezembro de 2019,

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

conforme alterada, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

7.9.1. 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.

7.10. A Emissora declara que foi assistida por seus assessores legais na negociação desta Escritura de Emissão de CCI, declarando, ainda, ter sido informada e alertada a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas nesta negociação que, porventura, pudessem influenciar na formação das manifestações de vontade ora declarada. Cientificada por seus assessores legais, acorda livremente as condições aqui pactuadas, assumindo com exclusividade todos os riscos da presente Escritura de Emissão de CCI.

7.11. As Partes desde já reconhecem que esta Escritura de Emissão de CCI é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisada ou interpretada individualmente.

7.12. Comunicação: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser sempre feitos por escrito e/ou pelo correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62
CEP 01014-907 | São Paulo, SP
At.: Flavia Palacios
Telefone: (11) 3127-2700
E-mail: gestao@opeacapital.com | juridico@opeacapital.com

Se para a Instituição Custodiante
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

CEP 04534-004 | São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

Se para a Devedora
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia
CEP 04552-000 | São Paulo, SP
At.: Miguel Maia Mickelberg | Iuri Zanutto de Jesus Campos
Telefone: (11) 4502-3345 | (11) 4502-3445
E-mail: miguel.mickelberg@cyrela.com.br | iuri.campos@cyrela.com.br

7.12.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; 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).

CLÁUSULA SÉTIMA– LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão de CCI de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 03 de maio de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte)
(Restante desta página intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

(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 e Outras Avenças*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DS

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF: 328.686.498-66

Nome: Vinicius Moreira Pádua
Cargo: Procurador
CPF: 430.438.088-51

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

Instituição Custodiante

Nome: Sonia Regina Menezes
Cargo: Procuradora
CPF: 085.575.688-86

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
Cargo: Procurador
CPF: 394.911.448-39

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Devedora

Nome: Miguel Maia Mickelberg
Cargo: Diretor
CPF: 006.105.080.67

Nome: Celso Antonio Alves
Cargo: Diretor
CPF: 94.422.628-07

TESTEMUNHAS:

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70

Nome: Thiago Storoli Lucas
CPF: 470.335.718-60

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI DI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 25 de abril de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 489	**NÚMERO**: 0001	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL ("Emissora")		
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE ("Instituição Custodiante")		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA ("Devedora")		
RAZÃO SOCIAL: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
CNPJ: 73.178.600/0001-18		
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia		
CEP: 04552-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Devedora e a Emissora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures DI").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 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 e Outras Avenças*", celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora ("Escritura de Emissão de CCI").

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

Empreendimento lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente
Easy Botafogo	R. Álvaro Rodrigues, 243, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22280-040	69.806 e 69.807, 3º RGI
Maison Cyrela Perdizes	R. João Ramalho, 1181, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05008-002	137340, 2º RGI
Infraprev	Av. Santo Amaro, 502, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04506-000	107576, 4º RGI
São Nicásio	(i) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (ii) Rua Chamantá, nº 144; (iii) Rua São Nicásio, nº 118 - Lote 71 e Quadra 83; (iv) Rua São Nicásio - Lote 77 e Quadra 83; (v) Rua São Nicásio, nº 112; (vi) Rua Chamantá, nº 162 - Fundo; (vii) Rua Chamantá, nº 164; (viii) Rua Chamantá, nº 150; (ix) Rua Chamantá, nº 132 - Parque da Mooca; (x) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (xi) Rua São Nicásio, nº 124 - Lote 72, Quadra 83 - Parque da Mooca; (xii) Travessa Armando Rivir, nº 66; (xiii) Rua Chamantá, nº 162; (xiv) Rua São Nicásio, nº 168 - Lote 77 e Quadra 83; (xv) Rua São Nicásio, nº 136 - Lote 74 e Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvi) Rua São Nicásio, nº 73 - Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvii) Rua São Nicásio, nº 176 - Lote 77 e Quadra 83; (xviii) Rua Chamantá, Lote 77 e Quadra 83; (xix) Travessa Armando Rivir, nº 42; e (xx) Travessa Armando Rivir, nº 62. São Paulo, SP, CEP 03128-050	(i) 78.818 , (ii) 168.407, (iii) 179.394, (iv) 1.287 (v) 1.030, (vi) 17.515, (vii) 19.018, (viii) 33.739, (ix) 51.871, (x) 66.245, (xi) 109.290, (xii) 138.139, (xiii) 230.839, (xiv) 240.271, (xv) 243.730, (xvi) 6.506, (xvii) 240.270, (xviii) 16.925, (xix) 36.984 e (xx) 42.359, 6º RGI
Le Jardin	R. Cristiano Viana, 140, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 05411-000	104.740, 13º RGI
Grand Living Nova Klabin	Rua Caçador de Esmeraldas, 231-263, Vila São José, São Paulo, SP, CEP 04274-050 x Av. Vergueiro, 5457-5443, São Paulo, SP, CEP 04101-100	243.596, 6º RGI
Afonso Mariano Fagundes	(i) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 144; (ii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 140; (iii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 134; (iv) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 124; (v) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 112; (vi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 100; (vii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 95; (viii) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 417; (ix) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 433; (x) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 439; e (xi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 152. Bairro Saúde, São Paulo, SP, CEP 04054-070	(i) 93.071, (ii) 134.650, (iii) 67.727, (iv) 152.858, (v) 96.050, (vi) 86.614, (vii) 2.311, (viii) 118.838, (x) 214.375, (xi) 98.789 e (xii) 59.402, 14º RGI
Imp. Leopol. Nestle	Estrada dos Bandeirantes, 38.270, Taquara, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22710-160	89129, 9º RGI
Padre Raposo	Rua Padre Raposo, 584, Mooca, São Paulo, SP, CEP 03118-000	(i) 142.677, (ii) 142.678,

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

		(iii) 65.215, (iv) 26.773, (v) 64.711, (vi) 69.932, (vii) 118.386, (viii) 49.453, (ix) 13.740, (x) 202.998, (xi) 65.298, (xii) 25.812 e (xiii) 24.819, 7º RGI
Living Hereditá Alto Do Ipiran	Rua Marquês de Olinda, 160, Vila Dom Pedro I, São Paulo, SP, CEP 04277-000	245011, 6º RGI
Living Unique Freguesia Do Ó	R. Antônio Blasques, 166, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-080 / R. Dias Velho, 323, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-040	203354, 8º RGI
Vivaz Prime Laguna	R. Laguna, 334, Jardim das Caravelas, São Paulo, SP, CEP 04728-001	471034, 11º RGI
José Bonifácio	Rua Hermínio Humberto Bertani, nºs 218, 230 e 252 e Avenida José Bonifácio, nºs 2.732 e 2.702, Campinas, SP, CEP 13092-340	(i) 26.392, (ii) 76.032, (iii) 51.801, (iv) 23.423 e (v) 50.486, 1º RGI
Cotovia	Avenida Ibirapuera, nº 3.068, Ibirapuera, São Paulo, SP, CEP 04028-002	238.680, 14º RGI
Bothanic	Rua Constantino de Souza, 2006, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04605-004	274.821, 15º RGI

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO
PRAZO TOTAL: 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debentures DI não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.
REMUNERAÇÃO: As Debêntures DI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da sua primeira data de integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *extra-grupo*, expressa na forma de 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 de Internet (www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de até 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI ("Remuneração das Debêntures DI"). A Remuneração das Debêntures DI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures DI ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures DI será calculada de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures DI, a saber, 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão das Debêntures DI").
DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures DI, a saber, 11 de junho de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures DI").

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS: Juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: Parcela única, correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, na Data de Vencimento das Debêntures DI, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures DI será conforme Cláusula 4.9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI DI.

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI IPCA I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 25 de abril de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 490	**NÚMERO**: 0002	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE ("Instituição Custodiante")		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA ("Devedora")		
RAZÃO SOCIAL: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
CNPJ: 73.178.600/0001-18		
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia		
CEP: 04552-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Devedora e a Emissora("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures IPCA I").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 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 e Outras Avenças*", celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora ("Escritura de Emissão de CCI").

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

Empreendimento lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente
Easy Botafogo	R. Álvaro Rodrigues, 243, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22280-040	69.806 e 69.807, 3º RGI
Maison Cyrela Perdizes	R. João Ramalho, 1181, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05008-002	137340, 2º RGI
Infraprev	Av. Santo Amaro, 502, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04506-000	107576, 4º RGI
São Nicásio	(i) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (ii) Rua Chamantá, nº 144; (iii) Rua São Nicásio, nº 118 - Lote 71 e Quadra 83; (iv) Rua São Nicásio - Lote 77 e Quadra 83; (v) Rua São Nicásio, nº 112; (vi) Rua Chamantá, nº 162 - Fundo; (vii) Rua Chamantá, nº 164; (viii) Rua Chamantá, nº 150; (ix) Rua Chamantá, nº 132 - Parque da Mooca; (x) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (xi) Rua São Nicásio, nº 124 - Lote 72, Quadra 83 - Parque da Mooca; (xii) Travessa Armando Rivir, nº 66; (xiii) Rua Chamantá, nº 162; (xiv) Rua São Nicásio, nº 168 - Lote 77 e Quadra 83; (xv) Rua São Nicásio, nº 136 - Lote 74 e Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvi) Rua São Nicásio, nº 73 - Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvii) Rua São Nicásio, nº 176 - Lote 77 e Quadra 83; (xviii) Rua Chamantá, Lote 77 e Quadra 83; (xix) Travessa Armando Rivir, nº 42; e (xx) Travessa Armando Rivir, nº 62. São Paulo, SP, CEP 03128-050	(i) 78.818 , (ii) 168.407, (iii) 179.394, (iv) 1.287 (v) 1.030, (vi) 17.515, (vii) 19.018, (viii) 33.739, (ix) 51.871, (x) 66.245, (xi) 109.290, (xii) 138.139, (xiii) 230.839, (xiv) 240.271, (xv) 243.730, (xvi) 6.506, (xvii) 240.270, (xviii) 16.925, (xix) 36.984 e (xx) 42.359 6º RGI
Le Jardin	R. Cristiano Viana, 140, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 05411-000	104.740, 13º RGI
Grand Living Nova Klabin	Rua Caçador de Esmeraldas, 231-263, Vila São José, São Paulo, SP, CEP 04274-050 x Av. Vergueiro, 5457-5443, São Paulo, SP, CEP 04101-100	243.596, 6º RGI
Afonso Mariano Fagundes	(i) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 144; (ii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 140; (iii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 134; (iv) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 124; (v) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 112; (vi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 100; (vii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 95; (viii) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 417; (ix) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 433; (x) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 439; e (xi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 152. Bairro Saúde, São Paulo, SP, CEP 04054-070	(i) 93.071, (ii) 134.650, (iii) 67.727, (iv) 152.858, (v) 96.050, (vi) 86.614, (vii) 2.311, (viii) 118.838, (x) 214.375, (xi) 98.789 e (xii) 59.402, 14º RGI
Imp. Leopol. Nestle	Estrada dos Bandeirantes, 38.270, Taquara, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22710-160	89129, 9º RGI

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

Padre Raposo	Rua Padre Raposo, 584, Mooca, São Paulo, SP, CEP 03118-000	(i) 142.677, (ii) 142.678, (iii) 65.215, (iv) 26.773, (v) 64.711, (vi) 69.932, (vii) 118.386, (viii) 49.453, (ix) 13.740, (x) 202.998, (xi) 65.298, (xii) 25.812 e (xiii) 24.819, 7º RGI
Living Hereditá Alto Do Ipiran	Rua Marquês de Olinda, 160, Vila Dom Pedro I, São Paulo, SP, CEP 04277-000	245011, 6º RGI
Living Unique Freguesia Do Ó	R. Antônio Blasques, 166, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-080 / R. Dias Velho, 323, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-040	203354, 8º RGI
Vivaz Prime Laguna	R. Laguna, 334, Jardim das Caravelas, São Paulo, SP, CEP 04728-001	471034, 11º RGI
José Bonifácio	Rua Hermínio Humberto Bertani, nºs 218, 230 e 252 e Avenida José Bonifácio, nºs 2.732 e 2.702, Campinas, SP, CEP 13092-340	(i) 26.392, (ii) 76.032, (iii) 51.801, (iv) 23.423 e (v) 50.486, 1º RGI
Cotovia	Avenida Ibirapuera, nº 3.068, Ibirapuera, São Paulo, SP, CEP 04028-002	238.680, 14º RGI
Bothanic	Rua Constantino de Souza, 2006, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04605-004	274.821, 15º RGI

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO
PRAZO TOTAL: 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a sua primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária Debêntures IPCA I"), sendo o produto da Atualização Monetária Debêntures IPCA I incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures IPCA I ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária Debêntures IPCA I será calculada de acordo com fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO: As Debêntures IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, conforme taxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e, em qualquer caso, limitada ao que for maior entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em 2026, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI acrescida exponencialmente de *spread* de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 5,65% (cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

("Remuneração das Debêntures IPCA I"). A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis,* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira data de integralização das Debêntures IPCA I ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures IPCA I, a saber, 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão das Debêntures IPCA I").
DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures IPCA I, a saber, 11 de junho de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA I").
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS: Juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: Parcela única, correspondente a 100% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I será conforme Cláusula 4.9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI IPCA I.

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

ANEXO III

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI IPCA II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 25 de abril de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 491	**NÚMERO**: 0003	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE ("Instituição Custodiante")		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA ("Devedora")		
RAZÃO SOCIAL: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
CNPJ: 73.178.600/0001-18		
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia		
CEP: 04552-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Devedora e a Emissora("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures IPCA II").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 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 e Outras Avenças*", celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora ("Escritura de Emissão de CCI").

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

Empreendimento lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente
Easy Botafogo	R. Álvaro Rodrigues, 243, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22280-040	69.806 e 69.807, 3º RGI
Maison Cyrela Perdizes	R. João Ramalho, 1181, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05008-002	137340, 2º RGI
Infraprev	Av. Santo Amaro, 502, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04506-000	107576, 4º RGI
São Nicásio	(i) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (ii) Rua Chamantá, nº 144; (iii) Rua São Nicásio, nº 118 - Lote 71 e Quadra 83; (iv) Rua São Nicásio - Lote 77 e Quadra 83; (v) Rua São Nicásio, nº 112; (vi) Rua Chamantá, nº 162 - Fundo; (vii) Rua Chamantá, nº 164; (viii) Rua Chamantá, nº 150; (ix) Rua Chamantá, nº 132 - Parque da Mooca; (x) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (xi) Rua São Nicásio, nº 124 - Lote 72, Quadra 83 - Parque da Mooca; (xii) Travessa Armando Rivir, nº 66; (xiii) Rua Chamantá, nº 162; (xiv) Rua São Nicásio, nº 168 - Lote 77 e Quadra 83; (xv) Rua São Nicásio, nº 136 - Lote 74 e Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvi) Rua São Nicásio, nº 73 - Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvii) Rua São Nicásio, nº 176 - Lote 77 e Quadra 83; (xviii) Rua Chamantá, Lote 77 e Quadra 83; (xix) Travessa Armando Rivir, nº 42; e (xx) Travessa Armando Rivir, nº 62. São Paulo, SP, CEP 03128-050	(i) 78.818 , (ii) 168.407, (iii) 179.394, (iv) 1.287 (v) 1.030, (vi) 17.515, (vii) 19.018, (viii) 33.739, (ix) 51.871, (x) 66.245, (xi) 109.290, (xii) 138.139, (xiii) 230.839, (xiv) 240.271, (xv) 243.730, (xvi) 6.506, (xvii) 240.270, (xviii) 16.925, (xix) 36.984 e (xx) 42.359 6º RGI
Le Jardin	R. Cristiano Viana, 140, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 05411-000	104.740, 13º RGI
Grand Living Nova Klabin	Rua Caçador de Esmeraldas, 231-263, Vila São José, São Paulo, SP, CEP 04274-050 x Av. Vergueiro, 5457-5443, São Paulo, SP, CEP 04101-100	243.596, 6º RGI
Afonso Mariano Fagundes	(i) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 144; (ii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 140; (iii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 134; (iv) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 124; (v) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 112; (vi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 100; (vii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 95; (viii) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 417; (ix) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 433; (x) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 439; e (xi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 152. Bairro Saúde, São Paulo, SP, CEP 04054-070	(i) 93.071, (ii) 134.650, (iii) 67.727, (iv) 152.858, (v) 96.050, (vi) 86.614, (vii) 2.311, (viii) 118.838, (x) 214.375, (xi) 98.789 e (xii) 59.402, 14º RGI
Imp. Leopol. Nestle	Estrada dos Bandeirantes, 38.270, Taquara, Rio de Janeiro,	89129, 9º RGI

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

	RJ, CEP 22710-160	
Padre Raposo	Rua Padre Raposo, 584, Mooca, São Paulo, SP, CEP 03118-000	(i) 142.677, (ii) 142.678, (iii) 65.215, (iv) 26.773, (v) 64.711, (vi) 69.932, (vii) 118.386, (viii) 49.453, (ix) 13.740, (x) 202.998, (xi) 65.298, (xii) 25.812 e (xiii) 24.819, 7º RGI
Living Heredità Alto Do Ipiran	Rua Marquês de Olinda, 160, Vila Dom Pedro I, São Paulo, SP, CEP 04277-000	245011, 6º RGI
Living Unique Freguesia Do Ó	R. Antônio Blasques, 166, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-080 / R. Dias Velho, 323, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-040	203354, 8º RGI
Vivaz Prime Laguna	R. Laguna, 334, Jardim das Caravelas, São Paulo, SP, CEP 04728-001	471034, 11º RGI
José Bonifácio	Rua Hermínio Humberto Bertani, nºs 218, 230 e 252 e Avenida José Bonifácio, nºs 2.732 e 2.702, Campinas, SP, CEP 13092-340	(i) 26.392, (ii) 76.032, (iii) 51.801, (iv) 23.423 e (v) 50.486, 1º RGI
Cotovia	Avenida Ibirapuera, nº 3.068, Ibirapuera, São Paulo, SP, CEP 04028-002	238.680, 14º RGI
Bothanic	Rua Constantino de Souza, 2006, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04605-004	274.821, 15º RGI

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO
PRAZO TOTAL: 2.606 (dois mil, seiscentos e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2029.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente , pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a sua primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária Debêntures IPCA II"), sendo o produto da Atualização Monetária Debêntures IPCA II incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures IPCA II ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária Debêntures IPCA II será calculada de acordo com fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO: As Debêntures IPCA II farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, conforme taxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e, em qualquer caso, limitada ao que for maior entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em 2028, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI acrescida exponencialmente de *spread* de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 5,90% (cinco inteiros

DocuSign Envelope ID: F858C81C-7326-4281-BE52-DE7250FB02D6

e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA II"). A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis,* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira data de integralização das Debêntures IPCA II ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures IPCA II, a saber, 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão das Debêntures IPCA II").
DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures IPCA II, a saber, 13 de junho de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA II").
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS: Juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em 13 de junho de 2028, no valor correspondente a 50,00% (cinquenta inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures IPCA II, e a última na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, no valor correspondente a 100,00% (cem inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures IPCA II, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II será conforme Cláusula 4.9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI IPCA II.

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F858C81C73264281BE52DE7250FB02D6
Assunto: DocuSign: CRI Cyrela 400 - Escritura de Emissão de CCI (v. assinatura).docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 32
Certificar páginas: 9
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Assinaturas: 8
Rubrica: 1

Status: Concluído

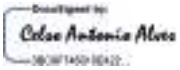
Remetente do envelope:
Fernanda Osman Tatto
R IGUATEMI, 151 - CONJ 161 E 162 ANDAR 16
EDIF SPAZIO FARIA LIMAITAIM BIBI
SAO PAULO, SP 01.451-011
fernanda.tatto@souzamello.com.br
Endereço IP: 179.209.184.26

Rastreamento de registros

Status: Original
03/05/2022 06:33:47

Portador: Fernanda Osman Tatto
fernanda.tatto@souzamello.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Celso Antonio Alves celso.alves@cyrela.com.br Diretor Estatutário Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 03/05/2022 06:55:56 ID: 48cdba21-623f-40e0-ba03-4728074d8f38	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para celso.alves@cyrela.com.br Usando endereço IP: 201.28.40.2	Enviado: 03/05/2022 06:45:24 Reenviado: 04/05/2022 13:54:45 Visualizado: 04/05/2022 14:18:31 Assinado: 04/05/2022 14:18:51
João Francisco Pasqual Pereira Lima joao.lima@cyrela.com.br Cyrela Brazil Realty SA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 03/05/2022 06:55:01 ID: 219c9e4f-6e20-4352-a0d5-5e0e90d3acc1	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para joao.lima@cyrela.com.br Usando endereço IP: 201.28.40.2	Enviado: 03/05/2022 06:45:25 Visualizado: 03/05/2022 06:55:01 Assinado: 03/05/2022 06:56:54
Marcelo Leitão da Silveira marcelo.leitao@opeacapital.com Diretor de Securitização Opea Securitizadora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/05/2022 13:57:22 ID: 3ac33a0b-7497-4277-b428-a2fd5f31edb4	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para marcelo.leitao@opeacapital.com Usando endereço IP: 177.141.131.109	Enviado: 03/05/2022 06:45:24 Visualizado: 03/05/2022 07:15:39 Assinado: 03/05/2022 07:16:03

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
MIGUEL MAIA MICKELBERG miguel.mickelberg@cyrela.com.br Diretor Financeiro Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/05/2022 10:41:01 ID: 35f74eab-c287-41b6-aff6-79a880baf09f	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para miguel.mickelberg@cyrela.com.br Usando endereço IP: 201.28.40.2	Enviado: 03/05/2022 06:45:24 Visualizado: 04/05/2022 10:41:01 Assinado: 04/05/2022 10:41:41
Ricardo Lucas Dara da Silva scc@oliveiratrust.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 03/05/2022 06:48:48 ID: e430bb0b-6197-4849-ad60-96c52716acd0	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para scc@oliveiratrust.com.br Usando endereço IP: 179.191.82.122	Enviado: 03/05/2022 06:45:22 Visualizado: 03/05/2022 06:48:48 Assinado: 03/05/2022 06:50:55
Sofia Guerra Fernandes Moreira sofia.guerra@opeacapital.com Procuradora Opea Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 03/12/2021 12:57:26 ID: 2aaa7e66-4e3e-4320-a860-c180fbb0639a	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para sofia.guerra@opeacapital.com Usando endereço IP: 201.93.162.105	Enviado: 03/05/2022 06:45:23 Visualizado: 03/05/2022 10:30:06 Assinado: 03/05/2022 10:30:30
SONIA REGINA MENEZES sonia.menezes@oliveiratrust.com.br Procuradora / Coord.Administrativa Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 22/09/2021 11:35:00 ID: 92c40b28-ce48-4af5-85cc-92354a62be2d	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para sonia.menezes@oliveiratrust.com.br Usando endereço IP: 179.191.82.122	Enviado: 03/05/2022 06:45:23 Visualizado: 03/05/2022 07:01:03 Assinado: 03/05/2022 07:01:38
Thiago Storoli Lucas thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para thiago.storoli@opeacapital.com Usando endereço IP: 177.76.84.107	Enviado: 03/05/2022 06:45:25 Visualizado: 03/05/2022 07:18:43 Assinado: 03/05/2022 07:20:37

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 04/01/2022 05:43:13 ID: 36c34f2e-6e74-4e4b-9d61-0a68e40ba5ac		
Vinícius Moreira Pádua vinicius.padua@opeacapital.com Procurador Opea Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/05/2022 14:17:48 ID: deb613f8-26bb-4f34-8960-40db7b0b4348	Vinícius Moreira Pádua Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para vinicius.padua@opeacapital.com Usando endereço IP: 191.181.57.217	Enviado: 03/05/2022 06:45:23 Visualizado: 03/05/2022 06:49:25 Assinado: 03/05/2022 06:49:50

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	03/05/2022 06:45:25
Entrega certificada	Segurança verificada	03/05/2022 06:49:25
Assinatura concluída	Segurança verificada	03/05/2022 06:49:50
Concluído	Segurança verificada	04/05/2022 14:18:53

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 17/03/2021 13:57:57
Partes concordam em: Celso Antonio Alves, João Francisco Pasqual Pereira Lima, Ricardo Lucas Dara da Silva, SONIA REGINA MENEZES

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 28/01/2021 10:30:48
Partes concordam em: Marcelo Leitão da Silveira, MIGUEL MAIA MICKELBERG, Sofia Guerra Fernandes Moreira, Thiago Storoli Lucas, Vinícius Moreira Pádua

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: tatiane.cintra@souzamello.com.br

To advise SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiane.cintra@souzamello.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiane.cintra@souzamello.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to tatiane.cintra@souzamello.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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 E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente, as partes:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora ("Emissora");

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"); e

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora");

Sendo a Emissora, a Devedora e a Instituição Custodiante denominadas em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

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 Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", celebrado em 03 de maio de 2022 pela Devedora e pela Emissora, conforme aditado em 06 de junho de 2022 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

(A) em 03 de maio de 2022, as Partes celebraram 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 e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931"), no qual prevê a emissão, pela Emissora, de 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral, para representar os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (conforme abaixo definido) ("Créditos Imobiliários");

(B) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, seriam emitidas, inicialmente, 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, da 16ª (décima sexta) emissão da Emissora ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão");

(C) na hipótese de, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme abaixo definido), a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos certificados de recebíveis imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI") ser inferior a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures seriam reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão e quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI, observado a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Termo de Securitização");

(D) em 03 de junho de 2022, foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores organizado pelas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores"), por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda dos investidores para subscrição e integralização dos CRI, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

alterada, bem como definiram (a) a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (b) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série; e (c) o exercício total da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(E) tendo em vista que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas; e

(F) nos termos da Cláusula 3.1.4 da Escritura de Emissão de CCI não se faz necessária deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI, em virtude do aditamento ocorrer em função do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

Vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao 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 e Outras Avenças*" ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão de CCI. Todos os termos no singular definidos neste Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Aditamento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Aditamento como um todo e não a uma disposição específica deste Aditamento, e referências a cláusula, sub-cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Aditamento a não ser que de outra forma especificado.

CLÁUSULA II
ALTERAÇÕES À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2.1. As Partes resolvem (i) excluir o item (B) e (D), e (ii) alterar os itens A), (E), (G) e (H)dos considerandos, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

"***CONSIDERANDO QUE:***

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

(A) a Devedora emitirá 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures") em 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão de Debêntures"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo as debêntures da 1ª (primeira) série as "Debêntures DI", as debêntures da 2ª (segunda) série as "Debêntures IPCA I" e as debêntures da 3ª (terceira) série as "Debêntures IPCA II" (em conjunto, "Debêntures");

(B) [Excluído];

(...)

(D) [Excluído];

(E) observado o disposto no item (J) abaixo, a Emissora subscreveu a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos Créditos Imobiliários, com valor de principal deR$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures;

(...)

(I) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações", celebrado em 03 de maio de 2022 entre a Emissora, na qualidade de securitizadora, e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, *na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o "Termo de Securitização"), para emissão dos CRI;*

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

(J) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorreu em anteriormente à efetiva emissão dos CRI. Considerando o disposto neste item, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora foram observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM; e"

2.2. As Partes resolvem, em decorrência da realização do Procedimento de Bookbuilding e dos demais ajustes comerciais, (i) excluir o termo definido "Montante Mínimo", e (ii) alterar os termos definidos "CRI DI", "CRI IPCA I", "CRI IPCA II" e "Procedimento de Bookbuilding dos CRI" constante da Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão de CCI, o qual passarão a vigorar com as seguintes redações:

"CRI DI"	*Certificados de recebíveis imobiliários da 489ª série da 1ª emissão da Emissora, que terá como lastro a CCI DI emitida por meio desta Escritura de Emissão de CCI.*
"CRI IPCA I"	*Certificados de recebíveis imobiliários da 490ª série da 1ª emissão da Emissora, que terá como lastro a CCI IPCA I emitida por meio desta Escritura de Emissão de CCI.*
"CRI IPCA II"	*Certificados de recebíveis imobiliários da 491ª série da 1ª emissão da Emissora, que terá como lastro a CCI IPCA II emitida por meio desta Escritura de Emissão de CCI.*
"Procedimento de Bookbuilding dos CRI"	*Significa o procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI conduzido pelos coordenadores da oferta dos CRI, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de*

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

Reserva (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ***não*** *foram considerados no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração* ***exclusivamente*** *as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas teto; e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI.*

Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de Bookbuilding dos CRI foram os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI, a qual constou do Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores Institucionais puderam indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI DI, para a Remuneração dos CRI IPCA I e/ou para a Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas estabelecidas para a Remuneração de cada uma das séries; (iii) foram consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série,

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

sendo que foram adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que foram as taxas fixadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a Remuneração dos CRI DI, para a Remuneração dos CRI IPCA I e para a Remuneração dos CRI IPCA II.

O resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado disponibilizado em 03 de junho de 2022 na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado.

2.3. As Partes resolvem, em decorrência da realização do Procedimento de Bookbuilding, alterar as Cláusulas (i) excluir as Cláusulas 3.1.2 a 3.1.4, 3.5.1. e 3.11 e (ii) 3.1.1, 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI, o qual passarão a vigorar com as seguintes redações:

3.1.1. Valor Total da Emissão: O valor total de emissão das CCI é de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, apurado na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Total da Emissão das CCI").

3.1.2. [Excluída].

3.1.3. [Excluída].

3.1.4. [Excluída].

3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emitirá 3 (três) CCI integrais, para representar os Créditos Imobiliários, sendo (i) 1 (uma) CCI DI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI decorrentes das Debêntures DI, (ii) 1 (uma) CCI IPCA I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA I decorrentes das Debêntures IPCA I; e (iii) 1 (uma) CCI IPCA II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA II

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

decorrentes das Debêntures IPCA II.

3.5. Série e número das CCI: A presente emissão será realizada em 3 (três) séries, pela CCI DI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, pela CCI IPCA I de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, e pela CCI IPCA II de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.5.1. [Excluída].

3.11.1. [Excluída].

2.4. As Partes resolvem, em decorrência da realização do Procedimento de Bookbuilding, alterar a denominação da Escritura de Emissão de CCI, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*"

2.5. As Partes resolvem alterar os Anexos I, II e III da Escritura de Emissão de CCI, de forma que os Anexos I, II e III passarão a vigorar na forma do Anexo A, anexo ao presente Aditamento.

CLÁUSULA III
DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente Aditamento, 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 neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

3.2. As Partes declaram e reconhecem que o presente Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Aditamento, dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.3. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

3.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgado 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.

3.5. Assinatura digital: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme alterada, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA IV
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

4.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 06 de junho de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte)
(Restante desta página intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

(Página de Assinaturas do "*Primeiro Aditamento ao 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 e Outras Avenças*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF: 328.686.498-66

Nome: Vinícius Moreira Pádua
Cargo: Procurador
CPF: 430.438.088-51

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

Instituição Custodiante

Nome: Sonia Regina Menezes
Cargo: Procuradora
CPF: 085.575.688-86

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
Cargo: Procurador
CPF: 394.911.448-39

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Devedora

Nome: Miguel Maia Mickelberg
Cargo: Diretor
CPF: 006.105.080.67

Nome: Celso Antonio Alves
Cargo: Diretor
CPF: 94.422.628-07

TESTEMUNHAS:

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70

Nome: Thiago Storoli Lucas
CPF: 470.335.718-60

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

Anexo A

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI DI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 25 de abril de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 489	**NÚMERO**: 0001	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL ("Emissora")		
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE ("Instituição Custodiante")		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA ("Devedora")		
RAZÃO SOCIAL: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
CNPJ: 73.178.600/0001-18		
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia		
CEP: 04552-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado em 03 de maio de 2022, conforme aditado em 06 de junho de 2022 entre a Devedora e a Emissora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures DI").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

Empreendimento lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente
Easy Botafogo	R. Álvaro Rodrigues, 243, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22280-040	69.806 e 69.807, 3º RGI
Maison Cyrela Perdizes	R. João Ramalho, 1181, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05008-002	137340, 2º RGI
Infraprev	Av. Santo Amaro, 502, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04506-000	107576, 4º RGI
São Nicásio	(i) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (ii) Rua Chamantá, nº 144; (iii) Rua São Nicásio, nº 118 - Lote 71 e Quadra 83; (iv) Rua São Nicásio - Lote 77 e Quadra 83; (v) Rua São Nicásio, nº 112; (vi) Rua Chamantá, nº 162 - Fundo; (vii) Rua Chamantá, nº 164; (viii) Rua Chamantá, nº 150; (ix) Rua Chamantá, nº 132 - Parque da Mooca; (x) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (xi) Rua São Nicásio, nº 124 - Lote 72, Quadra 83 - Parque da Mooca; (xii) Travessa Armando Rivir, nº 66; (xiii) Rua Chamantá, nº 162; (xiv) Rua São Nicásio, nº 168 - Lote 77 e Quadra 83; (xv) Rua São Nicásio, nº 136 - Lote 74 e Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvi) Rua São Nicásio, nº 73 - Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvii) Rua São Nicásio, nº 176 - Lote 77 e Quadra 83; (xviii) Rua Chamantá, Lote 77 e Quadra 83; (xix) Travessa Armando Rivir, nº 42; e (xx) Travessa Armando Rivir, nº 62. São Paulo, SP, CEP 03128-050	(i) 78.818 , (ii) 168.407, (iii) 179.394, (iv) 1.287 (v) 1.030, (vi) 17.515, (vii) 19.018, (viii) 33.739, (ix) 51.871, (x) 66.245, (xi) 109.290, (xii) 138.139, (xiii) 230.839, (xiv) 240.271, (xv) 243.730, (xvi) 6.506, (xvii) 240.270, (xviii) 16.925, (xix) 36.984 e (xx) 42.359, 6º RGI
Le Jardin	R. Cristiano Viana, 140, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 05411-000	104.740, 13º RGI
Grand Living Nova Klabin	Rua Caçador de Esmeraldas, 231-263, Vila São José, São Paulo, SP, CEP 04274-050 x Av. Vergueiro, 5457-5443, São Paulo, SP, CEP 04101-100	243.596, 6º RGI
Afonso Mariano Fagundes	(i) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 144; (ii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 140; (iii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 134; (iv) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 124; (v) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 112; (vi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 100; (vii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 95; (viii) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 417; (ix) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 433; (x) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 439; e (xi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 152. Bairro Saúde, São Paulo, SP, CEP 04054-070	(i) 93.071, (ii) 134.650, (iii) 67.727, (iv) 152.858, (v) 96.050, (vi) 86.614, (vii) 2.311, (viii) 118.838, (x) 214.375, (xi) 98.789 e (xii) 59.402, 14º RGI
Imp. Leopol. Nestle	Estrada dos Bandeirantes, 38.270, Taquara, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22710-160	89129, 9º RGI
Padre Raposo	Rua Padre Raposo, 584, Mooca, São Paulo, SP, CEP 03118-000	(i) 142.677, (ii) 142.678, (iii) 65.215, (iv) 26.773, (v)

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

		64.711, (vi) 69.932, (vii) 118.386, (viii) 49.453, (ix) 13.740, (x) 202.998, (xi) 65.298, (xii) 25.812 e (xiii) 24.819, 7º RGI
Living Hereditá Alto Do Ipiran	Rua Marquês de Olinda, 160, Vila Dom Pedro I, São Paulo, SP, CEP 04277-000	245011, 6º RGI
Living Unique Freguesia Do Ó	R. Antônio Blasques, 166, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-080 / R. Dias Velho, 323, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-040	203354, 8º RGI
Vivaz Prime Laguna	R. Laguna, 334, Jardim das Caravelas, São Paulo, SP, CEP 04728-001	471034, 11º RGI
José Bonifácio	Rua Hermínio Humberto Bertani, nºs 218, 230 e 252 e Avenida José Bonifácio, nºs 2.732 e 2.702, Campinas, SP, CEP 13092-340	(i) 26.392, (ii) 76.032, (iii) 51.801, (iv) 23.423 e (v) 50.486, 1º RGI
Cotovia	Avenida Ibirapuera, nº 3.068, Ibirapuera, São Paulo, SP, CEP 04028-002	238.680, 14º RGI
Bothanic	Rua Constantino de Souza, 2006, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04605-004	274.821, 15º RGI

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO
PRAZO TOTAL: 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debentures DI não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.
REMUNERAÇÃO: As Debêntures DI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da sua primeira data de integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *extra-grupo*, expressa na forma de 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 de Internet (www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI"). A Remuneração das Debêntures DI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures DI ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures DI será calculada de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures DI, a saber, 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão das Debêntures DI").
DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures DI, a saber, 11 de junho de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures DI").
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS: Juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: Parcela única, correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, na Data de Vencimento das Debêntures DI, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures DI será conforme Cláusula 4.9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI DI.

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI IPCA I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 25 de abril de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 490	**NÚMERO**: 0002	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE ("Instituição Custodiante")		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA ("Devedora")		
RAZÃO SOCIAL: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
CNPJ: 73.178.600/0001-18		
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia		
CEP: 04552-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado em 03 de maio de 2022, conforme aditado em 06 de junho de 2022 entre a Devedora e a Emissora("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures IPCA I").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS		
Empreendimento lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente
Easy Botafogo	R. Álvaro Rodrigues, 243, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP	69.806 e 69.807, 3º RGI

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

	22280-040	
Maison Cyrela Perdizes	R. João Ramalho, 1181, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05008-002	137340, 2º RGI
Infraprev	Av. Santo Amaro, 502, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04506-000	107576, 4º RGI
São Nicásio	(i) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (ii) Rua Chamantá, nº 144; (iii) Rua São Nicásio, nº 118 - Lote 71 e Quadra 83; (iv) Rua São Nicásio - Lote 77 e Quadra 83; (v) Rua São Nicásio, nº 112; (vi) Rua Chamantá, nº 162 - Fundo; (vii) Rua Chamantá, nº 164; (viii) Rua Chamantá, nº 150; (ix) Rua Chamantá, nº 132 - Parque da Mooca; (x) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (xi) Rua São Nicásio, nº 124 - Lote 72, Quadra 83 - Parque da Mooca; (xii) Travessa Armando Rivir, nº 66; (xiii) Rua Chamantá, nº 162; (xiv) Rua São Nicásio, nº 168 - Lote 77 e Quadra 83; (xv) Rua São Nicásio, nº 136 - Lote 74 e Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvi) Rua São Nicásio, nº 73 - Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvii) Rua São Nicásio, nº 176 - Lote 77 e Quadra 83; (xviii) Rua Chamantá, Lote 77 e Quadra 83; (xix) Travessa Armando Rivir, nº 42; e (xx) Travessa Armando Rivir, nº 62. São Paulo, SP, CEP 03128-050	(i) 78.818 , (ii) 168.407, (iii) 179.394, (iv) 1.287 (v) 1.030, (vi) 17.515, (vii) 19.018, (viii) 33.739, (ix) 51.871, (x) 66.245, (xi) 109.290, (xii) 138.139, (xiii) 230.839, (xiv) 240.271, (xv) 243.730, (xvi) 6.506, (xvii) 240.270, (xviii) 16.925, (xix) 36.984 e (xx) 42.359 6º RGI
Le Jardin	R. Cristiano Viana, 140, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 05411-000	104.740, 13º RGI
Grand Living Nova Klabin	Rua Caçador de Esmeraldas, 231-263, Vila São José, São Paulo, SP, CEP 04274-050 x Av. Vergueiro, 5457-5443, São Paulo, SP, CEP 04101-100	243.596, 6º RGI
Afonso Mariano Fagundes	(i) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 144; (ii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 140; (iii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 134; (iv) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 124; (v) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 112; (vi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 100; (vii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 95; (viii) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 417; (ix) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 433; (x) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 439; e (xi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 152. Bairro Saúde, São Paulo, SP, CEP 04054-070	(i) 93.071, (ii) 134.650, (iii) 67.727, (iv) 152.858, (v) 96.050, (vi) 86.614, (vii) 2.311, (viii) 118.838, (x) 214.375, (xi) 98.789 e (xii) 59.402, 14º RGI
Imp. Leopol. Nestle	Estrada dos Bandeirantes, 38.270, Taquara, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22710-160	89129, 9º RGI
Padre Raposo	Rua Padre Raposo, 584, Mooca, São Paulo, SP, CEP 03118-000	(i) 142.677, (ii) 142.678, (iii) 65.215, (iv) 26.773, (v) 64.711, (vi) 69.932, (vii)

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

		118.386, (viii) 49.453, (ix) 13.740, (x) 202.998, (xi) 65.298, (xii) 25.812 e (xiii) 24.819, 7º RGI
Living Hereditá Alto Do Ipiran	Rua Marquês de Olinda, 160, Vila Dom Pedro I, São Paulo, SP, CEP 04277-000	245011, 6º RGI
Living Unique Freguesia Do Ó	R. Antônio Blasques, 166, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-080 / R. Dias Velho, 323, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-040	203354, 8º RGI
Vivaz Prime Laguna	R. Laguna, 334, Jardim das Caravelas, São Paulo, SP, CEP 04728-001	471034, 11º RGI
José Bonifácio	Rua Hermínio Humberto Bertani, nºs 218, 230 e 252 e Avenida José Bonifácio, nºs 2.732 e 2.702, Campinas, SP, CEP 13092-340	(i) 26.392, (ii) 76.032, (iii) 51.801, (iv) 23.423 e (v) 50.486, 1º RGI
Cotovia	Avenida Ibirapuera, nº 3.068, Ibirapuera, São Paulo, SP, CEP 04028-002	238.680, 14º RGI
Bothanic	Rua Constantino de Souza, 2006, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04605-004	274.821, 15º RGI

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO
PRAZO TOTAL: 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a sua primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária Debêntures IPCA I"), sendo o produto da Atualização Monetária Debêntures IPCA I incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures IPCA I ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária Debêntures IPCA I será calculada de acordo com fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO: As Debêntures IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, correspondentes a 5,9068% (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA I"). A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis,* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira data de integralização das Debêntures IPCA I ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures IPCA I, a saber, 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão das Debêntures IPCA I").

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures IPCA I, a saber, 11 de junho de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA I").
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS: Juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: Parcela única, correspondente a 100% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I será conforme Cláusula 4.9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI IPCA I.

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

ANEXO III

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI IPCA II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 25 de abril de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 491	**NÚMERO**: 0003	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE ("Instituição Custodiante")		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA ("Devedora")		
RAZÃO SOCIAL: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
CNPJ: 73.178.600/0001-18		
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia		
CEP: 04552-000	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado em 03 de maio de 2022, conforme aditado em 06 de junho de 2022 entre a Devedora e a Emissora("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures IPCA II").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS		
Empreendimento lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

Easy Botafogo	R. Álvaro Rodrigues, 243, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22280-040	69.806 e 69.807, 3º RGI
Maison Cyrela Perdizes	R. João Ramalho, 1181, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05008-002	137340, 2º RGI
Infraprev	Av. Santo Amaro, 502, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04506-000	107576, 4º RGI
São Nicásio	(i) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (ii) Rua Chamantá, nº 144; (iii) Rua São Nicásio, nº 118 - Lote 71 e Quadra 83; (iv) Rua São Nicásio - Lote 77 e Quadra 83; (v) Rua São Nicásio, nº 112; (vi) Rua Chamantá, nº 162 - Fundo; (vii) Rua Chamantá, nº 164; (viii) Rua Chamantá, nº 150; (ix) Rua Chamantá, nº 132 - Parque da Mooca; (x) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (xi) Rua São Nicásio, nº 124 - Lote 72, Quadra 83 - Parque da Mooca; (xii) Travessa Armando Rivir, nº 66; (xiii) Rua Chamantá, nº 162; (xiv) Rua São Nicásio, nº 168 - Lote 77 e Quadra 83; (xv) Rua São Nicásio, nº 136 - Lote 74 e Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvi) Rua São Nicásio, nº 73 - Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvii) Rua São Nicásio, nº 176 - Lote 77 e Quadra 83; (xviii) Rua Chamantá, Lote 77 e Quadra 83; (xix) Travessa Armando Rivir, nº 42; e (xx) Travessa Armando Rivir, nº 62. São Paulo, SP, CEP 03128-050	(i) 78.818 , (ii) 168.407, (iii) 179.394, (iv) 1.287 (v) 1.030, (vi) 17.515, (vii) 19.018, (viii) 33.739, (ix) 51.871, (x) 66.245, (xi) 109.290, (xii) 138.139, (xiii) 230.839, (xiv) 240.271, (xv) 243.730, (xvi) 6.506, (xvii) 240.270, (xviii) 16.925, (xix) 36.984 e (xx) 42.359 6º RGI
Le Jardin	R. Cristiano Viana, 140, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 05411-000	104.740, 13º RGI
Grand Living Nova Klabin	Rua Caçador de Esmeraldas, 231-263, Vila São José, São Paulo, SP, CEP 04274-050 x Av. Vergueiro, 5457-5443, São Paulo, SP, CEP 04101-100	243.596, 6º RGI
Afonso Mariano Fagundes	(i) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 144; (ii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 140; (iii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 134; (iv) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 124; (v) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 112; (vi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 100; (vii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 95; (viii) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 417; (ix) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 433; (x) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 439; e (xi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 152. Bairro Saúde, São Paulo, SP, CEP 04054-070	(i) 93.071, (ii) 134.650, (iii) 67.727, (iv) 152.858, (v) 96.050, (vi) 86.614, (vii) 2.311, (viii) 118.838, (x) 214.375, (xi) 98.789 e (xii) 59.402, 14º RGI
Imp. Leopol. Nestle	Estrada dos Bandeirantes, 38.270, Taquara, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22710-160	89129, 9º RGI
Padre Raposo	Rua Padre Raposo, 584, Mooca, São Paulo, SP, CEP 03118-000	(i) 142.677, (ii) 142.678, (iii) 65.215, (iv) 26.773, (v)

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

		64.711, (vi) 69.932, (vii) 118.386, (viii) 49.453, (ix) 13.740, (x) 202.998, (xi) 65.298, (xii) 25.812 e (xiii) 24.819, 7º RGI
Living Hereditá Alto Do Ipiran	Rua Marquês de Olinda, 160, Vila Dom Pedro I, São Paulo, SP, CEP 04277-000	245011, 6º RGI
Living Unique Freguesia Do Ó	R. Antônio Blasques, 166, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-080 / R. Dias Velho, 323, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-040	203354, 8º RGI
Vivaz Prime Laguna	R. Laguna, 334, Jardim das Caravelas, São Paulo, SP, CEP 04728-001	471034, 11º RGI
José Bonifácio	Rua Hermínio Humberto Bertani, nºs 218, 230 e 252 e Avenida José Bonifácio, nºs 2.732 e 2.702, Campinas, SP, CEP 13092-340	(i) 26.392, (ii) 76.032, (iii) 51.801, (iv) 23.423 e (v) 50.486, 1º RGI
Cotovia	Avenida Ibirapuera, nº 3.068, Ibirapuera, São Paulo, SP, CEP 04028-002	238.680, 14º RGI
Bothanic	Rua Constantino de Souza, 2006, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04605-004	274.821, 15º RGI

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO
PRAZO TOTAL: 2.606 (dois mil, seiscentos e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2029.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente , pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a sua primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária Debêntures IPCA II"), sendo o produto da Atualização Monetária Debêntures IPCA II incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures IPCA II ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária Debêntures IPCA II será calculada de acordo com fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO: As Debêntures IPCA II farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, correspondente à 6,1280% (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA II"). A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis,* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira data de integralização das Debêntures IPCA II ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures IPCA II, a saber, 25 de abril de 2022 ("Data de Emissão das Debêntures IPCA II").

DocuSign Envelope ID: 4A42B3A7-4552-4629-9CCE-4A61B5DE6F4B

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures IPCA II, a saber, 13 de junho de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA II").
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS: Juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em 13 de junho de 2028, no valor correspondente a 50,00% (cinquenta inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures IPCA II, e a última na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, no valor correspondente a 100,00% (cem inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures IPCA II, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II será conforme Cláusula 4.9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI IPCA II.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ADITAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 489ª, 490ª E 491ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

De outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

RESOLVEM as Partes firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Termo de Securitização") para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, a Resolução CVM nº 60, a MP nº 1.103/21, a Instrução CVM 400 (conforme adiante definidos), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

1.1 Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados:

"Agência de Classificação de Risco"	É a **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substitui-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI,. A Agência de Classificação de Risco fará jus à remuneração prevista na Cláusula 7.14.2 deste Termo de Securitização.
"Agente Escriturador"	É o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3. O Agente Escriturador fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"Agente Fiduciário"	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"ANBIMA"	É a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, 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 sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	É o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, e da B3, na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral de Titulares de CRI"	É a assembleia geral dos Titulares de CRI DI, dos Titulares de CRI IPCA I e/ou dos Titulares de CRI IPCA II, realizadas de forma individual por série ou em conjunto, conforme o caso, na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização.
"Atualização Monetária dos CRI IPCA"	É a Atualização Monetária dos CRI IPCA I e a Atualização Monetária dos CRI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Atualização Monetária dos CRI IPCA I"	O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA I será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso.
"Atualização Monetária dos CRI IPCA II"	O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA II será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso.
"Auditor Independente dos Patrimônios Separados"	É a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative, uma entidade suíça, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar, Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, na qualidade de auditor independente contratado para a auditoria anual das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
"Autoridade"	É qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.
"Aviso ao Mercado"	É o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 e dos Coordenadores, 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**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Banco Liquidante"	É o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI. O Banco Liquidante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	É o boletim de subscrição das Debêntures, a ser assinado pela Emissora, por meio do qual adquirirá a titularidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização.
"CCI DI"	É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários DI advindos das Debêntures DI.
"CCI IPCA I"	É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I advindos das Debêntures IPCA I.
"CCI IPCA II"	É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II advindos das Debêntures IPCA II.
"CCI"	É a CCI DI, a CCI IPCA I e a CCI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"CETIP 21"	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"CNPJ"	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	É o "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*", em vigor nesta data.
"Código Civil Brasileiro"	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Comunicação de Amortização Facultativa"	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (iii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.
"Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (b) o valor do Prêmio de Resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (c) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora; (e) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) de Debêntures da respectiva série; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora.
"Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	É a comunicação feita pela Devedora e endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo: (i) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) a data para o resgate das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.
"Condições Precedentes"	São as condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro) constantes na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, que devem ser atendidas, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma individual ou conjunta, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, para a distribuição dos CRI.
"Contas Centralizadoras"	É a Conta Centralizadora CRI DI, a Conta Centralizadora CRI IPCA I e a Conta Centralizadora CRI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Conta Centralizadora CRI DI"	É a conta corrente nº 15142-2, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI DI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários DI decorrentes das Debêntures DI.
"Conta Centralizadora CRI IPCA I"	É a conta corrente nº 15363-4, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários IPCA I decorrentes das Debêntures IPCA I.
"Conta Centralizadora CRI IPCA II"	É a conta corrente nº 15133-1, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários IPCA II decorrentes das Debêntures IPCA II.
"Contrato de Distribuição"	É o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis*

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", celebrado em 03 de maio de 2022, entre a Emissora, a J. Safra Assessoria os Coordenadores e a Devedora.
"Contrato de Formador de Mercado"	É a "*Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado*", celebrado em 02 de maio de 2022, entre a Devedora e o Formador de Mercado.
"Coordenadores"	É a XP Investimentos e o Banco Safra, quando referidos em conjunto.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	É a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Coordenador" ou "Banco Safra"	É o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28.
"Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI"	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI; (ii) a Conta Centralizadora CRI DI e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora CRI DI, incluindo o Fundo de Despesas CRI DI; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI DI.
"Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I"	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários IPCA I representados pela CCI IPCA I; (ii) a Conta Centralizadora CRI IPCA I e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora CRI IPCA I, incluindo o Fundo de Despesas CRI IPCA I; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI IPCA I.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II"	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários IPCA II representados pela CCI IPCA II; (ii) a Conta Centralizadora CRI IPCA II e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora CRI IPCA II, incluindo o Fundo de Despesas CRI IPCA II; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI IPCA II.
"Créditos Imobiliários"	São os Créditos Imobiliários DI, os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II, quando referidos em conjunto.
"Créditos Imobiliários DI"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures DI, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração das Debêntures DI (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
"Créditos Imobiliários IPCA I"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA I, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA I, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"Créditos Imobiliários IPCA II"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA II, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA II (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA II, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
"CRI em Circulação"	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora, ou que a Emissora ou a Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
"CRI"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Emissora, consubstanciados pelos CRI DI, CRI IPCA I e CRI IPCA II, respectivamente, lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados integralmente pelas CCI.
"CRI DI"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 489ª série da 1ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários DI oriundos das Debêntures DI.
"CRI IPCA"	São os CRI IPCA I e CRI IPCA II, quando referidos em conjunto.
"CRI IPCA I"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 490ª série da 1ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA I oriundos das Debêntures IPCA I.
"CRI IPCA II"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 491ª série da

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	1ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA II oriundos das Debêntures IPCA II.
"CVM"	É a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
"Data de Emissão" ou "Data de Emissão dos CRI"	É a data de emissão dos CRI, a saber, 25 de abril de 2022.
"Data de Emissão das Debêntures"	É a data de emissão das Debêntures, a saber, 25 de abril de 2022.
"Data de Integralização das Debêntures"	É qualquer data em que ocorrer a integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional.
"Data de Integralização dos CRI"	É qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.
"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI DI, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI DI, nas datas especificadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, nas datas especificadas no Anexo VIII a este Termo de

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, nas datas especificadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração"	São as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI, as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I, e as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Data de Vencimento"	É a data de vencimento dos CRI DI, a Data de Vencimento dos CRI IPCA I e a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Data de Vencimento dos CRI DI"	É a data de vencimento dos CRI DI, a saber, 15 de junho de 2027.
"Data de Vencimento dos CRI IPCA I"	É a data de vencimento dos CRI IPCA I, a saber, 15 de junho de 2027.
"Data de Vencimento dos CRI IPCA II"	É a data de vencimento dos CRI IPCA II, a saber, 15 de junho de 2029.
"Debêntures"	São as Debêntures DI, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, quando referidas em conjunto. As Debêntures serão emitidas em até 3 (três) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida após o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Debêntures DI"	São as debêntures da 1ª (primeira) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que a quantidade e o volume de Debêntures DI será definida após o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Debêntures IPCA I"	São as debêntures da 2ª (segunda) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que a quantidade e o volume de Debêntures IPCA I será definida após o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Debêntures IPCA II"	São as debêntures da 3ª (terceira) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que a quantidade e o volume de Debêntures IPCA II será definida após o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Debêntures IPCA"	São as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Devedora"	É a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18.
"Dia Útil"	É qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais.
"Documentos da Operação"	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Prospecto Preliminar; (v) o Prospecto Definitivo; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) o Pedido de Reserva; (ix) o Aviso ao Mercado; (x) o Anúncio de Início; (xi) o Anúncio de Encerramento; e (xii) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"Emissão"	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 489ª, a 490ª e a 491ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 15 de março de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 23 de março de 2022 sob o nº 156.073/22-5 e publicada no jornal "Valor Econômico" em 20 de abril de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar 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).
"Emissora" ou "Securitizadora"	É a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 12 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
"Empreendimentos Imobiliários"	São os empreendimentos imobiliários, de titularidade da Devedora ou de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora, nos quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures foram destinados e serão reembolsados, conforme descritos na Cláusula 4.6 deste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Encargos Moratórios"	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
"Escritura de Emissão das Debêntures"	É o "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela*

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações" celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 03 de maio de 2022, a qual será aditada posteriormente, a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.
"Escritura de Emissão de CCI"	É o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre a Emissora, a Devedora e a Instituição Custodiante, em 03 de maio de 2022, a qual será aditada posteriormente, a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.
"Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados"	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário.
"Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures"	É qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 6.1.5.1 e 6.1.7.1 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.5.1 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.7.1 deste Termo de Securitização.
"Formador de Mercado"	É a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, contratada no âmbito da Oferta, de comum acordo entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, para fins de inclusão de ordens de compra e de venda dos CRI nos mercados em que estes sejam negociados**,** na qualidade de formador de mercado.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"Formulário de Referência da Devedora"	É o formulário de referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponível para acesso no *website* da CVM.
"Formulário de Referência da Emissora"	É o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponível para acesso no *website* da CVM.
"Fundo de Despesas CRI DI"	É o fundo de despesas dos CRI DI que será constituído para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, referentes aos CRI DI, e que é parte do Patrimônio Separado dos CRI DI, conforme previsto neste Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas CRI IPCA I"	É o fundo de despesas dos CRI IPCA I que será constituído para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, referentes aos CRI IPCA I, e que é parte do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, conforme previsto neste Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas CRI IPCA II"	É o fundo de despesas dos CRI IPCA II que será constituído para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, referentes aos CRI IPCA II, e que é parte do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, conforme previsto neste Termo de Securitização.
"Garantia Firme"	É a garantia firme de colocação, pelos Coordenadores, correspondente ao Montante de Garantia Firme, nos termos do Contrato de Distribuição.
"Governo Federal"	É o Governo da República Federativa do Brasil.
"Instituição Custodiante"	É a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante, na qual será registrado o presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 2.7 abaixo. A Instituição Custodiante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 abaixo.
"Instrução CVM 400"	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"Instrução RFB nº 1.585"	É a Instrução Normativa RFB Nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Instituições Participantes da Oferta"	São os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
"Investidores"	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários.
"Investidores Institucionais"	Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, ou investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
"Investidores Não Institucionais"	Investidores, pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
"IPCA"	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"JUCESP"	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"J. Safra Assessoria"	É o **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29.
"Leis Anticorrupção"	É qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977,* do *UK Bribery Act de 2010* e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável.
"Lei das Sociedades por Ações"	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.981"	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 9.514"	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 10.931"	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.033"	É a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"MDA"	É o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória nº 2.158-35/01"	É a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Montante da Garantia Firme"	É o montante correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) objeto da garantia firme que será prestada pelos Coordenadores, desde que cumpridas as Condições Precedentes,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	conforme previsto no Contrato de Distribuição.
"MP nº 1.103/21"	É a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor.
"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"	É a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão das Debêntures.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo.
"Oferta"	É a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM nº 60, a qual: (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.
"Opção de Lote Adicional"	É a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 80.000 (oitenta mil) CRI adicionais, nos termos e conforme os limites estabelecidos no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a qual será distribuída pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços. A Opção de Lote Adicional será exercida conforme demanda verificada com a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI caso, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e independentemente de excesso de demanda por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, haja intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, formalizados aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI. A distribuição pública dos CRI eventualmente emitidos no âmbito da

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação, e aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que tais CRI passarão a integrar o conceito de "CRI", nos termos deste Termo de Securitização.
"Participantes Especiais"	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
"Patrimônio Líquido"	É o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver.
"Patrimônio Separado dos CRI DI"	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI DI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI DI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI DI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
"Patrimônio Separado dos CRI IPCA I"	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI IPCA I, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI IPCA I, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI IPCA I aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
"Patrimônio Separado dos CRI IPCA II"	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI IPCA II, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI IPCA II, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI IPCA II aos quais está afetado,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
"Patrimônios Separados"	É o Patrimônio Separado dos CRI DI, o Patrimônio Separado dos CRI IPCA I e o Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, quando referidos em conjunto.
"Pedido de Reserva"	É o pedido de reserva a ser firmado pelos Investidores Não Institucionais, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), interessados em investir nos CRI, referente à sua intenção de subscrição dos CRI, que deverá ser realizado junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27. Neste sentido, será admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para início do período de reserva, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.
"Período de Ausência da Taxa DI"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.4 abaixo.
"Período de Ausência do IPCA"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo.
"Período de Capitalização dos CRI DI"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.2 abaixo.
"Período de Capitalização dos CRI IPCA"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4.2 abaixo.
"Pessoas Vinculadas"	São os Investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: **(i)** controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; **(ii)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	Devedora; **(iii)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(iv)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Emissora ou pela Devedora, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vi)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; **(vii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"Prazo de Distribuição"	É o prazo para a conclusão da Oferta, que será de até 6 (seis) meses contados da disponibilização do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Preço de Integralização"	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, no caso dos CRI DI, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização.
"Prêmio de Resgate Debêntures DI" ou "Prêmio de Resgate"	É o prêmio de resgate a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, previsto na Cláusula 6.11.1.1 deste Termo.
"Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais **não** serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração **exclusivamente** as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto; e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxas Teto) para a Remuneração dos CRI, a qual consta deste Termo de Securitização e constará do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores Institucionais poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI DI, para a Remuneração dos CRI IPCA I e/ou para a Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas (Taxas Teto) estabelecidas para a Remuneração de cada uma das séries; (iii) serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	de comunicado ao mercado a ser disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado.
"Prospecto Definitivo"	É o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM.
"Prospecto Preliminar"	É o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*".
"Prospectos"	É o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
"Regime Fiduciário dos CRI DI"	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, ou dos artigos 24 e 25 da MP nº 1.103/21, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI DI, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI DI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.
"Regime Fiduciário dos CRI IPCA I"	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, ou dos artigos 24 e 25 da MP nº 1.103/21, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI IPCA I, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.
"Regime Fiduciário dos CRI IPCA II"	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, ou dos artigos 24 e 25 da MP nº 1.103/21, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI IPCA II, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	Provisória nº 2.158-35/01.
"Regime Fiduciário"	É o Regime Fiduciário dos CRI DI, o Regime Fiduciário dos CRI IPCA I e o Regime Fiduciário dos CRI IPCA II, quando referidos em conjunto.
"Remuneração"	É a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Remuneração dos CRI DI"	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI DI, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI IPCA I"	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI IPCA I, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI IPCA II"	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI IPCA II, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado dos CRI"	É o resgate antecipado compulsório (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir do envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resolução CVM nº 17"	É a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"Resolução CVM nº 23"	É a Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 27"	É a Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 30"	É a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 35"	É a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 44"	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 60"	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor. A Resolução CVM nº 60 revogou a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
"Resolução CVM nº 80"	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor. A Resolução CVM nº 60 revogou a Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009.
"SPEs"	São as sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela Devedora.
"Taxa DI" ou "Taxa DI-Over"	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "*over* extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).
"Taxa Substitutiva CRI DI"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.4 abaixo.
"Taxa Substitutiva CRI IPCA"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"Taxas Teto"	É a Taxa Teto Remuneração DI, a Taxa Teto Remuneração IPCA I e a Taxa Teto Remuneração IPCA II, quando referidas em conjunto.
"Taxa Teto Remuneração DI"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo.
"Taxa Teto Remuneração IPCA I"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4, item (i), abaixo.
"Taxa Teto Remuneração IPCA II"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4, item (ii), abaixo.
"Titulares do CRI"	São os titulares de CRI, sem distinção entre as séries.
"Titulares de CRI DI"	São os titulares dos CRI DI.
"Titulares de CRI IPCA I"	São os titulares dos CRI IPCA I.
"Titulares de CRI IPCA II"	São os titulares dos CRI IPCA II.
"Titulares de CRI IPCA"	São os titulares dos CRI IPCA I ou CRI IPCA II, conforme o caso.
"Valor Nominal Unitário"	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
"Valor Nominal Unitário Atualizado"	É o valor nominal unitário de cada CRI IPCA I ou CRI IPCA II atualizado, ou o seu saldo, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures"	É o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Valor Nominal Unitário das Debêntures"	É o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"Valor Total da Oferta"	É o valor correspondente a, inicialmente, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 80.000 (oitenta mil) CRI, passando a Oferta a ser de até R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais).
"Vencimento Antecipado das Debêntures"	É a declaração de vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

2 CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo, sendo (i) os Créditos Imobiliários DI, representados pela CCI DI, vinculados aos CRI DI; (ii) os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, vinculados aos CRI IPCA I; e (iii) os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II, vinculados aos CRI IPCA II.

2.2 Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 15 de março de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em 23 de março de 2022 sob o nº 156.073/22-5 e publicada no jornal "Valor Econômico" em 20 de abril de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar 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). A emissão das Debêntures pela Devedora foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 19 de abril de 2022, cuja ata será registrada na JUCESP e publicada no jornal "Folha de São Paulo", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar 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).

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

2.3 Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 4.1, itens "ii" a "iv" abaixo, (i) a quantidade total das Debêntures DI, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; (ii) a quantidade total das Debêntures IPCA I, das quais decorrem os Créditos Imobiliários IPCA I, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; e (iii) a quantidade total das Debêntures IPCA II, das quais decorrem os Créditos Imobiliários IPCA II, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Nos termos da Cláusula 4.1, item "iv", a quantidade final das Debêntures DI e, consequentemente, dos CRI DI, das Debêntures IPCA I e, consequentemente, dos CRI IPCA I, e das Debêntures IPCA II e, consequentemente, dos CRI IPCA II, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

2.4 Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à Data de Emissão dos CRI, qual seja, 25 de abril de 2022.

2.4.1 Considerando o disposto na Cláusula 2.4 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

2.4.2 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.

2.5 Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, de sua titularidade, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6 Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, serão emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

2.6.1 Uma via digital da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, que será devidamente registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.6.2 A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 13, inciso II, da Lei nº 9.514, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não faça.

2.7 O Regime Fiduciário dos CRI DI, o Regime Fiduciário dos CRI IPCA I e o Regime Fiduciário dos CRI IPCA II, a serem instituídos pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, serão registrados na Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931 e do artigo 3º, inciso II do Suplemento A à Resolução CVM nº 60. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo IV a este Termo de Securitização.

2.7.1 A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro das CCI; (ii) fará a custódia eletrônica de uma via original da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente; e (iii) diligenciará para que as CCI sejam atualizadas, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.8 O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso

3 CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1 Características dos Créditos Imobiliários DI: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários DI, representados pela CCI DI, decorrentes das Debêntures DI, e vinculados aos CRI DI da presente Emissão, possuem as seguintes características:

(i) Credor: Opea Securitizadora S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(ii) Valor: a ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos da Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização e das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 da Escritura de Emissão de CCI;

(iii) Número e Série: número 001, série 489;

(iv) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(v) Devedora: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(vi) Atualização Monetária: não há;

(vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures DI;

(viii) Prazo e Data de Vencimento: 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures DI, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures DI");

(ix) Pagamento da Amortização: parcela única, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures DI;

(x) Pagamento da Remuneração: a Remuneração das Debêntures DI será paga nas datas previstas na Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) Garantias: não há.

3.2 Características dos Créditos Imobiliários IPCA I: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, decorrentes das Debêntures IPCA I, e vinculados aos CRI IPCA I da presente Emissão, possuem as seguintes características:

(i) Credor: Opea Securitizadora S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

(ii) Valor: a ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos da Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização e das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 da

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Escritura de Emissão de CCI;

(iii) Número e Série: número 002, série 490;

(iv) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(v) Devedora: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(vi) Atualização Monetária: variação acumulada do IPCA, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures IPCA I;

(viii) Prazo e Data de Vencimento: 1.873 (mil, oitocentos e setenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures IPCA I, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA I");

(ix) Pagamento da Amortização: parcela única, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I;

(x) Pagamento da Remuneração: a Remuneração das Debêntures IPCA I será paga nas datas previstas na Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) Garantias: não há.

3.3 Características dos Créditos Imobiliários IPCA II: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II, decorrentes das Debêntures IPCA II, e vinculados aos CRI IPCA II da presente Emissão, possuem as seguintes características:

(i) Credor: Opea Securitizadora S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

(ii) Valor: a ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos da Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização e das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 da Escritura de Emissão de CCI;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(iii) Número e Série: número 003, série 491;

(iv) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(v) Devedora: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(vi) Atualização Monetária: variação acumulada do IPCA, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures IPCA II;

(viii) Prazo e Data de Vencimento: 2.606 (dois mil, seiscentos e seis) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures IPCA II, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA II");

(ix) Pagamento da Amortização: 2 (duas) parcelas única, sendo a primeira paga no dia 13 de junho de 2028 e a segunda a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II;

(x) Pagamento da Remuneração: a Remuneração das Debêntures IPCA II será paga nas datas previstas na Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) Garantias: não há.

4 CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1 Características dos CRI: Nos termos do artigo 2º, inciso I, do Suplemento A à Resolução CVM 60, e do artigo 21 da MP nº 1.103, 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) Emissão: a presente Emissão corresponde à 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora;

(ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 489ª série são doravante denominados "CRI DI", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 490ª série são doravante

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

denominados "CRI IPCA I", e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 491ª série são doravante denominados "CRI IPCA II", e serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de séries de CRI a serem emitidas, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada série, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI prevista no item (iv) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, 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. Não há subordinação entre as séries;

(iii) Valor Total da Oferta: o Valor Total da Oferta será de, inicialmente, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, observado que o Valor Total da Oferta poderá ser aumentado em até R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando o montante de até R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais);

(iv) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 400.000 (quatrocentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI emitida no âmbito da Emissão poderá ser aumentada em até 80.000 (oitenta mil) CRI adicionais, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando até 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida em cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. A quantidade de CRI alocada em cada série e a quantidade de séries será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI;

(v) Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;

(vi) Valor Nominal Unitário: os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vii) Atualização Monetária dos CRI DI: o Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(viii) Atualização Monetária dos CRI IPCA: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ou o seu saldo, conforme o caso, serão atualizados monetariamente, nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;

(ix) Remuneração dos CRI DI: os CRI DI farão jus à Remuneração dos CRI DI, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo VIII deste Termo de Securitização;

(x) Remuneração dos CRI IPCA: os CRI IPCA farão jus à Remuneração dos CRI IPCA, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.4 deste Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo VIII deste Termo de Securitização;

(xi) Amortização dos CRI DI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, 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;

(xii) Amortização dos CRI IPCA I: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I;

(xiii) Amortização dos CRI IPCA II: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em 15 de junho de 2028, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta inteiros por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, e a segunda na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II;

(xiv) Forma de Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, nos caso dos CRI DI, ou pelo Valor Nominal

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Unitário Atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração 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;

(xv) Regime Fiduciário dos CRI DI: será instituído o Regime Fiduciário dos CRI DI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado CRI DI, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI DI, nos termos da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

(xvi) Regime Fiduciário dos CRI IPCA I: será instituído o Regime Fiduciário dos CRI IPCA I pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado CRI IPCA I, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, nos termos da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

(xvii) Regime Fiduciário dos CRI IPCA II: será instituído o Regime Fiduciário dos CRI IPCA II pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado CRI IPCA II, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, nos termos da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

(xviii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: 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, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas de acordo com os procedimentos da B3;

(xix) Data de Emissão dos CRI: 25 de abril de 2022;

(xx) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI: os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.877 (mil, oitocentos e setenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

com vencimento final em 15 de junho de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA I: os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 1.877 (mil, oitocentos e setenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA II: os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 2.608 (dois mil, seiscentos e oito) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiii) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xxiv) 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 Agente Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;

(xxv) Repactuação Programada*:* Não haverá repactuação programada dos CRI;

(xxvi) Locais de Pagamento*:* os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na 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 pagamento da Amortização, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de 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 de CRI;

(xxvii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(xxviii) Ordem de Prioridade 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 de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das despesas dos Patrimônios Separados, na proporção de cada um deles, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) pagamento da amortização dos CRI ("Ordem de Prioridade de Pagamentos");

(xxix) Garantia Flutuante: os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha os Patrimônios Separados, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão;

(xxx) Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

(xxxi) Código ISIN dos CRI DI: BRRBRACRIBU6;

(xxxii) Código ISIN dos CRI IPCA I: BRRBRACRIBV4;

(xxxiii) Código ISIN dos CRI IPCA II: BRRBRACRIBW2;

(xxxiv) Fatores de Risco: Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão descritos no Prospecto Definitivo da Oferta;

(xxxv) Classificação Preliminar de Risco dos CRI: A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Devedora 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 "Emissões" e, no campo de busca, digitar o código "CRI.1.CIA.489", "CRI.1.CIA.490" ou "CRI.1.CIA.491", selecionar a série

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

do CRI desejada e, na aba "Downloads", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

(xxxvi) 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: "Residencial", 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) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: "Apartamentos ou casas", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", 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 Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos;

(xxxvii) *Duration* dos CRI: Aproximadamente 4,90 anos para os CRI DI, 4,43 anos para os CRI IPCA I, e 5,49 para os CRI IPCA II, calculados em 25 de abril de 2022;

(xxxviii) Direitos Políticos e Econômicos: Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, os direitos políticos e econômicos inerentes a cada série de CRI encontram-se descritos nesta Cláusula 4.1 e na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.

4.1.1 As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário, servindo de alerta nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021.

4.2 Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária dos CRI IPCA, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

4.3 Local de Pagamento: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários DI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora CRI DI; os pagamentos dos Créditos Imobiliários IPCA I serão depositados diretamente na Conta Centralizadora CRI IPCA I; e os pagamentos dos Créditos Imobiliários IPCA II serão depositados diretamente na Conta Centralizadora CRI IPCA II.

4.4 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI 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.

4.5 Destinação de Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures.

4.6 Destinação de Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados integralmente, pela Devedora ou através de SPEs, para o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora ou pelas SPEs, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, diretamente atinentes à aquisição de determinados imóveis e/ou construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).

4.6.1 Os Empreendimentos Imobiliários e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários ("Custos e Despesas Reembolso") foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI e encontram-se devidamente descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX a este Termo de Securitização, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo IX a este Termo de Securitização; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

4.6.2 Os Custos e Despesas Reembolso, já incorridos, não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no Anexo IX deste Termo de Securitização.

4.6.3 A Emissora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo X a este Termo de Securitização, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

4.6.4 Para fins de comprovação da destinação de recursos obtidos por meio da Emissão para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, o relatório contábil, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de gastos em montante equivalente ao da Oferta.

4.6.5 Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos da Cláusula 4.6.1 acima, desde que necessários e relacionados aos Custos e Despesas Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

4.6.6 Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

4.6.7 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i)

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 4.6 e da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.6 e seguintes acima.

4.6.8 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 4.6.

4.6.9 A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4.6 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

4.6.10 Considerando que a totalidade dos recursos obtidos pela Devedora com a Emissão foram destinados na forma de reembolso, nos termos previstos na Cláusula 4.6 e seguintes acima, e considerando ainda que referidas despesas de reembolso foram devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário do CRI, nos termos da Cláusula 4.6.1, conforme devidamente descritos no Anexo XI deste Termo de Securitização, não haverá a necessidade de inclusão de disposição, neste Termo de Securitização, entre outras, referente a (i) verificação periódica, pelo Agente Fiduciário dos CRI, da destinação do montante obtido com a Emissão para quaisquer imóveis; (ii) cronograma indicativo de destinação de recursos para imóveis, com a previsão de montantes e datas estimados; e (iii) tabela com a pormenorização dos montantes da Emissão até então dispendidos com o desenvolvimento de imóveis.

4.7 Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora.

5 CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

5.1 Atualização Monetária dos CRI DI: O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.

5.2 Atualização Monetária dos CRI IPCA: O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, pela variação positiva do IPCA,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário, sendo o produto da Atualização Monetária CRI IPCA incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, dos CRI IPCA. A Atualização Monetária CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

"VNa" é o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" é o fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"n" é o número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

"NIk" é o valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior de atualização dos CRI IPCA. Após a respectiva Data de Aniversário do CRI IPCA I, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Como exemplo, para a primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA no dia 15 de julho de 2022, deverá ser utilizado o número índice referente ao mês de junho de 2022, divulgado em julho de 2022;

"NIk-1" é o valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês "k";

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"dup" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (conforme definido abaixo) dos CRI IPCA, e a data de cálculo da atualização (exclusive), sendo "dup" um número inteiro; e

"dut" é o número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (inclusive) dos CRI IPCA e a próxima Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (exclusive) dos CRI IPCA, sendo também "dut" um número inteiro.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento deste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

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

(iii) os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(v) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI IPCA consecutivas; 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.

Se até a Data de Aniversário 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, conforme fórmula a seguir:

$$NIkp = NI(k-1) \times (1+Projeção)$$

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

onde:

"NIkp" = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

"NIk" = conforme definido acima;

"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 a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Sendo que:

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

2) O NIK Temporário será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização; e

3) O número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.2.1 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, os Titulares dos CRI IPCA definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA, a ser convocada pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva CRI IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgado.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

5.2.2 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI IPCA, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.2.3 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, e consequentemente do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.4 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI IPCA entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI IPCA, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures IPCA, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA pela Emissora) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, caso esta não seja instalada, observado o disposto na Cláusula 5.2.6 abaixo.

5.2.5 O resgate antecipado da totalidade das Debêntures IPCA pela Devedora na hipótese prevista na Cláusula 5.2.4 acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA pela Emissora, que deverá pagar aos Titulares de CRI IPCA o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, devida até a data do efetivo resgate e consequentemente cancelamento, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II, imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI IPCA aplicável aos CRI IPCA a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, será utilizada o último IPCA divulgado.

5.2.6 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do resgate antecipado da totalidade das Debêntures IPCA, para o pagamento, aos Titulares de CRI IPCA, do valor devido, nos termos da Cláusula 5.2.5 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI IPCA, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxviii" deste Termo de Securitização.

5.3 Remuneração dos CRI DI: Os CRI DI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de até 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Remuneração DI"), a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI ("Remuneração dos CRI DI").

5.3.1 A Remuneração dos CRI DI será incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, e calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração dos CRI DI, desde que respeitada Taxa Teto Remuneração DI prevista acima, será objeto de aditamento a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI DI ou aprovação societária pela Emissora.

5.3.2 O cálculo da Remuneração dos CRI DI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1):$$

onde:

"J" é valor da Remuneração dos CRI DI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI DI (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

"FatorDI" é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização dos CRI DI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"n" é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI DI, sendo "n" um número inteiro;

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

"TDI" é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

"DIk" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"FatorSpread" é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = (Spread/100 + 1)^{\frac{DP}{252}}}$$

onde:

"Spread" será definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e, em qualquer caso, limitado a 0,9000;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI DI, define-se "Período de Capitalização dos CRI DI" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.

Observações:

1) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

2) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk x 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.

3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

5) Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

5.3.3 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

5.3.4 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI DI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI, a ser convocada pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva CRI DI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

5.3.5 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures DI, e consequentemente dos juros remuneratórios dos CRI DI, desde o dia de sua indisponibilidade.

5.3.6 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI DI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI, nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures DI, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI DI pela Emissora) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI DI ou, ainda, da data em que deveria ser realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI DI, caso esta não seja instalada, observado o disposto na Cláusula 5.3.8 abaixo.

5.3.7 O resgate antecipado da totalidade das Debêntures DI pela Devedora na hipótese prevista na Cláusula 5.3.6 acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI DI pela Emissora, que deverá pagar aos Titulares de CRI DI o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI DI

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

aplicável aos CRI DI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

5.3.8 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do resgate antecipado da totalidade das Debêntures DI, para o pagamento, aos Titulares de CRI DI, do valor devido, nos termos da Cláusula 5.3.7 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxviii" deste Termo de Securitização.

5.4 Remuneração dos CRI IPCA: Sem prejuízo da Atualização Monetária dos CRI IPCA, os CRI IPCA farão jus a juros remuneratórios conforme abaixo ("Remuneração dos CRI IPCA"):

(i) os CRI IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, conforme taxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e, em qualquer caso, limitada ao que for maior entre ("Taxa Teto Remuneração IPCA I"): (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em 2026, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI acrescida exponencialmente de *spread* de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 5,65% (cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA I"); e

(ii) os CRI IPCA II farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme taxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e, em qualquer caso, limitada ao que for maior entre ("Taxa Teto Remuneração IPCA II"): (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em 2028, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI acrescida exponencialmente de *spread* de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 5,90% (cinco inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA II").

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

5.4.1 A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou desde a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração dos CRI IPCA, desde que respeitadas a Taxa Teto Remuneração_IPCA I e a Taxa Teto Remuneração_IPCA II previstas acima, será objeto de aditamento a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI IPCA ou aprovação societária pela Emissora.

5.4.2 O cálculo da Remuneração dos CRI IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1):$$

onde:

"J" é valor da Remuneração dos CRI IPCA devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI IPCA (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNa" é o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é a sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

"i" é a taxa de spread, na forma nominal, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais e, em qualquer caso, limitada às respectivas Taxa Teto Remuneração_IPCA I e Taxa Teto Remuneração_IPCA II;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI IPCA, define-se "Período de Capitalização dos CRI IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.

5.5 Datas de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II serão pagas nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes do Anexo VIII a este Termo de Securitização.

6 CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1 Resgate Antecipado dos CRI: Sem prejuízo da hipótese de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI **(i)** em sua totalidade, de forma unilateral, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto na Cláusula 6.1.1 abaixo; e **(ii)** em sua totalidade ou de forma individual a cada série, conforme seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, em sua totalidade ou de forma individual a cada série das Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. O resgate antecipado integral dos CRI será realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Ainda, o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.1.1 Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

6.1.2 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.3 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula Sexta, não será considerado resgate antecipado parcial o regate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

6.1.4 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e aos Titulares de CRI, 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, ou por meio de publicação, nos termos da Cláusula 16 abaixo.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures

6.1.5 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso "i" da Cláusula 6.1 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora proceder com o resgate antecipado obrigatório dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos previstos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.5.1 São Eventos de Vencimento Antecipado Automático:

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação;

(ii) (a) decretação de falência da Devedora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM; (b) pedido de autofalência pela Devedora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM; (c) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM, (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora;

(iv) inadimplemento, observados os prazos de cura das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, individual ou agregado, superior a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;

(v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(vi) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Devedora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, ou tendo sido comprovado que o protesto foi realizado por erro ou má-fé, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens;

(vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento ou em prazo menor caso determinado em sentença ou na decisão;

(viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte em alteração de controle da Devedora, salvo se houver o prévio consentimento da Emissora, aprovado em assembleia geral de Titulares de CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Emissora, de acordo

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

com a determinação de Titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 7º da Resolução CVM nº 60, e do item "II", "ii" da Deliberação da CVM nº 772, de 07 de junho de 2017;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Emissora, conforme aprovada em assembleia geral de Titulares de CRI;

(xii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade, total ou parcial, da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal;

(xiii) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.6 Ainda para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso "i" da Cláusula 6.1 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.7 Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.1.6 acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o **não** resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada, em primeira convocação; ou (b) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada, em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral instalada, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

CRI em Circulação; a Emissora deverá formalizar a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos previstos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.7.1 São Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:

(i) descumprimento pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora à Emissora; (b) pela Emissora à Devedora; (c) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora; ou (d) por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(v) venda, transferência ou desapropriação de ativos da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;

(vi) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(viii) questionamento judicial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou qualquer Documento da Oferta, pela Devedora ou por qualquer sociedade controlada da Devedora;

(ix) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Emissora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

6.1.8 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, no caso dos CRI DI, ou ainda, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.9 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do vencimento antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

devido, nos termos da Cláusula 6.1.8 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxviii" deste Termo de Securitização.

6.1.10 A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

6.1.11 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso "ii" da Cláusula 6.1 acima, e nos termos da Cláusula 5.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures em sua totalidade ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial de qualquer série das Debêntures, sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (e, consequentemente, Resgate Antecipado dos CRI) poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024, por meio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

6.1.11.1 O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI DI pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.1.11.3 abaixo, será, em relação aos CRI DI, equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, 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 Antecipado 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 data do Resgate Antecipado dos CRI DI, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, do saldo devedor dos CRI DI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI DI, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado dos CRI, calculado da seguinte forma:

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

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI DI, sendo cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso.

"FVPk" é o fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI DI, sendo "n" um número inteiro.

"nk" é o número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI DI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

6.1.11.2 O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI IPCA pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.1.11.3 abaixo, será, em relação aos CRI IPCA, o maior entre **(a)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido (a.i) da Remuneração dos CRI IPCA respectiva, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectiva imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivas; (a.ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI IPCA respectivos, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA, se houver; e **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA respectivas e da Remuneração dos CRI IPCA respectiva, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *Duration* Remanescente dos CRI IPCA respectiva na data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivas, calculado conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 5.2 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivas, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI IPCA respectivas, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA respectivas, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA respectivos, sendo "n" um número inteiro;

"FVPk" é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso.

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

A "Duration" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{FVPk} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

onde:

"Duration" é o prazo médio ponderado em anos;

"k" é o número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI IPCA respectivas, apurados na Data de Integralização, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA respectivas, conforme o caso;

"C" conforme definido na Cláusula 5.2 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivas;

"i" é a taxa de juros fixa dos CRI IPCA respectivas;

"nk" é o prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado dos CRI IPCA respectivas e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro.

6.1.11.3 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.11.1 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI, no caso do resgate das Debêntures DI, e/ou nos termos da Cláusula 6.1.11.2 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI IPCA, no caso do resgate das Debêntures IPCA, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxviii" deste Termo de Securitização.

6.2 Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

6.2.1 Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("Notificação de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador.

6.2.2 A Notificação de Resgate Antecipado deverá (i) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures), (ii) o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (iii) o procedimento para tal manifestação, e (iv) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI.

6.2.3 Após consulta e decisão dos Titulares de CRI da respectiva série, a Emissora terá 1 (um) Dia Útil, contado do término do Prazo de Adesão, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.4 Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Devedora e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.5 Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Debêntures da respectiva série, devendo a Emissora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva série.

6.2.6 O valor a ser pago à Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.2.6.1 abaixo, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, ou, ainda, ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido (ii) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos das Cláusulas 5.3 e 5.4 acima e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, o qual não poderá ser negativo.

6.2.6.1 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.2.6 acima, em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxviii" deste Termo de Securitização.

6.2.7 Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II e, consequentemente, à totalidade dos CRI DI e/ou dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II.

6.2.8 Em caso de adesão de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá promover o resgate da totalidade dos CRI, e a Devedora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures. Em caso de adesão de Titulares de CRI em percentual menor que 90% (noventa por cento), a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série deverá ser cancelada e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento.

6.2.9 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o eventual prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA após o referido pagamento.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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

6.3 Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI"), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI poderá ocorrer após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão das Debêntures, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024. Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI, poderá englobar proporcionalmente as Debêntures (e os CRI) de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Devedora.

6.3.1 A Devedora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, da série de Debêntures DI, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, de cada série das Debêntures IPCA.

6.3.2 Observado o previsto na Cláusula 6.3.1 acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures está limitada a até 90% (noventa por cento) do saldo devedor de cada série de Debêntures e será operacionalizada mediante o envio pela Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de Comunicação de Amortização Facultativa, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

6.3.3 O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI DI pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.3.5 abaixo, será, em relação aos CRI DI, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, a ser amortizado, 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 da Amortização Extraordinária 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 da Amortização Extraordinária dos CRI DI, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do saldo devedor dos CRI DI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI, conforme fórmula abaixo:

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times (\frac{VNEk}{FVPk})}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data da Amortização Extraordinária dos CRI, calculado da seguinte forma:

$$VP = \sum_{k=1}^{n} (\frac{VNEk}{FVPk})$$

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI DI, sendo cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou à amortização incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI DI objeto da amortização extraordinária, conforme o caso.

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

$$FVPk = \{[(1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI DI, sendo "n" um número inteiro.

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI DI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

6.3.4 O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI IPCA pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.3.5 abaixo, será, em relação aos CRI IPCA, o maior entre **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido (a.i) da Remuneração dos CR IPCA respectiva, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectiva imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas; (a.ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI IPCA respectivas, devidos e não pagos até a data do data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA, se houver; e **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA respectivas e da Remuneração dos CRI IPCA respectiva, incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado objeto da Amortização Extraordinária utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *Duration* Remanescente dos CRI IPCA respectiva na data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas, calculado conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

Onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 5.2 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI IPCA respectivos, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado objeto da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivos, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA respectivos, sendo "n" um número inteiro;

"nk" é o número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

"FVPk" é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso.

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

A "Duration" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{FVPk} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

onde:

"Duration" é o prazo médio ponderado em anos;

"k" é o número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI IPCA respectivas, apurados na Data de Integralização, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA respectivas, conforme o caso;

"C" conforme definido na Cláusula 5.2 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas;

"i" é a taxa de juros fixa dos CRI IPCA respectivas;

"nk" é o prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA respectivas e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro.

6.3.5 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.3.3 acima, em razão da amortização extraordinária

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

dos CRI DI, no caso da amortização extraordinária das Debêntures DI, e/ou nos termos da Cláusula 6.3.4 acima, em razão da amortização extraordinária dos CRI IPCA, no caso da amortização extraordinária das Debêntures IPCA, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxviii" deste Termo de Securitização.

6.3.6 Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("Notificação de Amortização Extraordinária"), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Devedora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

7 CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1 Distribuição Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor inicial da Oferta de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI de forma individual e não solidária, na proporção de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), ou 50% (cinquenta por cento), para o Coordenador Líder, e R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), ou 50% (cinquenta por cento), para o Safra ("Garantia Firme").

7.1.1 Os CRI emitidos em razão do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, correspondente a até R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

7.1.2 A Garantia Firme relativa à Emissão terá validade até 30 de junho de 2022 ou até que seja publicado o Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer por último ("Prazo da Garantia Firme"), podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores, mediante comunicação prévia por escrito pelos Coordenadores à Devedora e à Emissora, sendo certo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, (i) todas as Condições Precedentes forem cumpridas integralmente e de forma satisfatória aos Coordenadores, de forma individual ou em

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

conjunto, ou por eles dispensadas, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, observado o disposto na Cláusula 7.1.3 deste Termo de Securitização; e (ii) haja, após o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), observado o limite de subscrição da Cláusula 7.1 acima, sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será realizado, de forma não solidária entre si, na série escolhida pelo respectivo Coordenador, a seu exclusivo critério, considerando a Taxa Teto da respectiva série. Adicionalmente, a Garantia Firme, se exercida, será exercida, de forma individual, não solidária e sem preferência.

7.1.3 A liquidação financeira da Oferta e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores estão condicionados à verificação e atendimento cumulativo e integral das Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, e sem o qual a Garantia Firme não será exercida, 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 via Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

7.2 Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício da Garantia Firme: Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, sendo certo que a revenda somente ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e sendo que a revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

7.3 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 ("Prazo Máximo de Colocação"), sem prejuízo do prazo para exercício da Garantia Firme indicado na Cláusula 7.1.2 acima.

7.4 Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Direcionamento da Oferta (conforme adiante definido), os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, os quais levarão em consideração, exclusivamente com relação à Oferta Institucional (conforme definido no Contrato de Distribuição), as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora 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 Participantes Especiais recebam previamente exemplares (a) do Prospecto Preliminar,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

o qual incorporará por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, a ser disponibilizado ao mercado, nos termos do artigo 52-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 pelos Coordenadores, observado que **(1)** a Oferta não contará com esforços de colocação no exterior; **(2)** as regras de rateio proporcional na alocação dos CRI em caso de excesso de demanda são estabelecidas nos Prospectos e neste Contrato de Distribuição; e **(3)** no âmbito da Oferta Não Institucional, em hipótese alguma serão consideradas, na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora ("Plano de Distribuição").

7.4.1 Observadas as condições previstas neste Termo de Securitização, a Oferta terá início após: (i) o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição ou sua renúncia expressa pelos Coordenadores, o que deverá ocorrer até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (iii) disponibilização do Anúncio de Início, a qual será realizada na forma prevista no artigo 54-A da Instrução CVM 400; (iv) a disponibilização do Prospecto Definitivo ao público, devidamente aprovado pela CVM; e (v) o registro para distribuição e negociação dos CRI pela B3. Somente após o cumprimento dos referidos requisitos, haverá efetiva alocação dos CRI junto aos Investidores, para sua subscrição e integralização.

7.4.2 Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

7.4.3 Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta ("Apresentações para Potenciais Investidores"). Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores pretendam 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 da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e demais regulamentações aplicáveis, sendo certo que a sua utilização somente ocorrerá concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar à CVM.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

7.4.4 A Devedora 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, incluindo, mas não se limitando ao setor de atuação da Devedora, de forma a garantir que sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, ficando obrigadas a ressarcir os Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo das referidas informações. Não obstante, os Coordenadores não se eximem da responsabilidade de verificar e assegurar a suficiência e veracidade do conjunto de informações prestadas, pela Devedora, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

7.4.5 Após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizarão o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, que será realizado nos termos indicados abaixo e no Contrato de Distribuição.

7.4.5.1 Os Investidores da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, observado o Direcionamento da Oferta (conforme abaixo definido), poderão apresentar suas ordens de investimento, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, ou Pedidos de Reserva, durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, sendo certo que, observado o Direcionamento da Oferta (conforme abaixo definido), o Investidor deverá:

(a) identificar no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, um percentual mínimo para a taxa de Remuneração dos CRI, desde que observada a Taxa Teto de cada série, como condição para sua aceitação à Oferta, observado que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento dos Investidores Não Institucionais não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI;

(b) indicar a quantidade de CRI da respectiva série que deseja subscrever; e

(c) se Pessoa Vinculada, indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou de sua intenção de investimento, pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que o recebeu.

7.4.5.2 No caso do item "a" da Cláusula 7.4.5.1 acima, caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento como condicionante de

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento será cancelado pelo respectivo Coordenador ou Participante Especial, que tenha recebido o referido Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

7.4.5.3 No caso do item "b" da Cláusula 7.4.5.1 acima, caso os CRI objeto do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento não sejam emitidas, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento será cancelado pelo Coordenador ou Participante Especial que tenha recebido referido Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

7.4.5.4 O Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos mesmos locais em que será disponibilizado o Prospecto Definitivo pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para o recebimento dos Pedidos de Reserva.

7.4.5.5 Findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão os Pedidos de Reserva que tenham recebido e os encaminharão já consolidados ao Coordenador Líder.

7.4.5.6 Os Investidores Institucionais interessados em subscrever CRI também poderão apresentar seus Pedidos de Reserva, no Período de Reserva, conforme o caso, ou suas respectivas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, indicando as informações previstas na Cláusula 7.4.5.1 acima, sendo certo que exclusivamente os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, serão consideradas, no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, para definição da taxa final da Remuneração dos CRI.

7.4.5.7 Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados, no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, e ficarão, ainda, sujeitos a um limite máximo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), individual ou agregado.

7.4.5.8 No Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, o Coordenador Líder consolidará todos os Pedidos de Reserva que tiver recebido dos Participantes Especiais e as demais ordens de investimento efetuadas pelos Investidores da Oferta para subscrição dos CRI.

7.4.5.9 Observado o Direcionamento da Oferta (conforme adiante definido), as disposições da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, caso seja verificada demanda superior ao Valor Total da Oferta (isto é, sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional) na data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, poderá haver o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, e haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

de Reserva e as ordens de investimento que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Em caso de emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, (a) para a Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva que indicarem a taxa final definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva, e (b) para a Oferta Institucional, será observado o disposto na Cláusula 7.4 acima.

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

7.4.7 Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto aos potenciais Investidores somente após a concessão do registro da Emissão, nos termos da Instrução CVM 400.

7.4.8 Cada Pedido de Reserva deverá ser realizado perante apenas uma Instituição Participante da Oferta, sendo certo que cada Investidor poderá efetuar um ou mais Pedidos de Reserva, sem limitação, em diferentes níveis de taxa de juros para um mesmo Pedido de Reserva ou em diferentes Pedidos de Reserva, inexistindo limites máximos de investimento, observadas as disposições aplicáveis aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais.

7.4.9 Os Pedidos de Reserva conterão, entre outras informações, condições de subscrição e integralização dos CRI, informações acerca da sua caracterização como Pessoa Vinculada e termo de obtenção de cópia do Prospecto.

7.4.10 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, e observada as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao respectivo Coordenador ou Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva.

7.4.11 Direcionamento da Oferta*:* Os CRI serão direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: (i) 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

eventualmente emitidos oriundos da Opção de Lote Adicional), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Não Institucionais; e (ii) 80% (oitenta por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI eventualmente emitidos oriundos da Opção de Lote Adicional), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Institucionais, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, conforme definidas e descritas no Contrato de Distribuição("Direcionamento da Oferta"). Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais, será observado o Direcionamento da Oferta previsto no Contrato de Distribuição, considerando que os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, poderão alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada para os Investidores Não Institucionais, conforme Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender total ou parcialmente os Pedidos de Reserva e ordens de investimento, inclusive por meio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional (com o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional).

7.4.12 Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, deverão ser levados em consideração, caso sejam emitidos, os CRI adicionais emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

7.5 Oferta Não Institucional: O montante inicial de 80.000 (oitenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) dos CRI (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora) inicialmente ofertados (sem considerar os CRI eventualmente emitidos oriundos da Opção de Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais ("Oferta Não Institucional"), observado o Direcionamento da Oferta.

7.5.1 Os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever os CRI poderão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, sendo certo que (i) será considerado como Investidor Institucional qualquer investidor que formalize Pedido de Reserva em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais); e (ii) será observado o valor máximo, individual ou agregado, de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional.

7.5.2 Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados, no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, e ficarão, ainda, sujeitos a um limite máximo de

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

R$1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente ao valor mínimo necessário de investimentos financeiros estabelecido para a caracterização de investidor qualificado.

7.5.3 Os Pedidos de Reserva efetuados pelos Investidores Não Institucionais são irrevogáveis e irretratáveis, e observarão as condições previstas no Contrato de Distribuição, bem como os procedimentos e normas de liquidação da B3.

7.5.4 Critério de Rateio da Oferta Não Institucional: Observado o limite estabelecido no Direcionamento da Oferta, os CRI serão alocados, após o Período de Reserva e o registro da Oferta pela CVM, para Investidores Não Institucionais que tiverem seu Pedido de Reserva admitido, observado os critérios de rateio estabelecidos nos itens "i" e "ii" abaixo ("Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional"):

(i) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior ao montante de CRI destinado aos Investidores Não Institucionais (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional) previsto na cláusula 7.5 acima, nos termos do Direcionamento da Oferta, e caso os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, e nos termos da cláusula 7.4.11 acima, decidam por não alterar a quantidade de CRI inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes, se existentes, serão destinados aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional; ou

(ii) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao montante de CRI destinado aos Investidores Não Institucionais (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional) previsto na cláusula 7.5 acima, nos termos do Direcionamento da Oferta, e caso os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, e nos termos da Cláusula 7.4.11 acima, decidam por não alterar a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio dos CRI entre os Investidores Não Institucionais, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva admitidos e não alocados aos Investidores Não Institucionais, não sendo consideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

7.6 Oferta Institucional: Após o atendimento dos Pedidos de Reserva realizados no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Direcionamento da Oferta, os CRI remanescentes serão

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

destinados à colocação pública para Investidores Institucionais, sejam eles Pessoas Vinculadas ou não ("Oferta Institucional"), observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional, conforme definido e descrito no Contrato de Distribuição.

7.6.1 Os Investidores Institucionais interessados em subscrever os CRI poderão (i) preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva; ou (ii) suas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, indicando as informações previstas no Contrato de Distribuição, conforme os procedimentos ali definidos.

7.6.2 Critério de Colocação da Oferta Institucional: A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, após o Período de Reserva e o registro da Oferta pela CVM, dar-se-á em conformidade com o Direcionamento da Oferta, observado os Critérios de Colocação da Oferta Institucional, conforme definido na Cláusula 7.6.3 abaixo.

7.6.3 Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com Emissora e com a Devedora, 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 da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa ("Critérios de Colocação da Oferta Institucional").

7.7 Dispensa de Boletim de Subscrição. Nos termos da Resolução da CVM nº 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 nº 27, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI e a possibilidade de aumento do volume da Oferta, mediante o exercício da Opção de Lote Adicional), (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta, e (iv) se comprometeu a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

7.7.1.1 No contexto da Oferta Não Institucional, e conforme dispõe a Resolução CVM nº 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Não Institucional, o qual deverá ser realizado junto ao Coordenador ou Participante Especial com o qual tiver efetuado seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento e, nos termos da Resolução CVM nº 27, deverá, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, (ii) esclarecer que não será admitida a distribuição parcial da Oferta, (iii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, e (iv) conter declaração de que obteve cópia dos Prospectos. O Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor Não Institucional passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM nº 27, por meio do qual referido Investidor Não Institucional aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

7.7.1.2 No contexto da Oferta Institucional, e conforme dispõe a Resolução CVM nº 27, os Pedidos de Reserva formalizados por Investidores Institucionais serão considerados completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Institucionais.

7.8 Procedimento de *Bookbuilding dos CRI*: Será realizado procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais **não** serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração **exclusivamente** as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto; e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o qual deverá ser levado a registro na junta comercial competente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora, ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares de CRI.

7.8.1 Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxas Teto) para a Remuneração dos CRI, a

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

qual consta deste Termo de Securitização e constará do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas (Taxas Teto) estabelecidas para a Remuneração de cada uma das séries; (iii) serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas finais fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série.

7.8.2 Para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e, por conseguinte, da Remuneração das Debêntures, serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, devendo ser observado o seguinte procedimento:

(i) a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores Institucionais será considerada até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI no âmbito da Opção de Lote Adicional), sendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida será estendida para os CRI adicionais emitidos em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso esta seja exercida; e

(ii) atingido, no mínimo, o Valor Total da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI no âmbito da Opção de Lote Adicional), a Remuneração dos CRI indicada na última intenção de investimento referente ao CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI adicionais emitidos em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso esta seja exercida, observado, ainda, o disposto na Cláusula 7.9 e seguintes abaixo.

7.8.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, nos termos da Oferta Não Institucional, poderá ser aumentada a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, inclusive por

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

meio da distribuição de CRI objeto da Opção de Lote Adicional, na hipótese de haver demanda formalizada por Pedidos de Reserva aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI.

7.8.3 Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada aos Coordenadores.

7.8.4 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado a ser disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado.

7.9 Participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* 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* dos CRI, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta, observado o previsto no Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição.

7.9.1 Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI objeto da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI adicionais), não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

7.9.2 Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI objeto da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

7.10 Público Alvo: O público alvo da Oferta é composto pelos Investidores Institucionais e pelos Investidores Não Institucionais.

7.11 Encerramento da Oferta: A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Oferta (sem considerar os CRI eventualmente emitidos oriundos da Opção de Lote Adicional); ou (iii) não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes, desde que tal Condição Precedente não tenha sido dispensada pelos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

7.12 Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

7.13 Classificação de Risco. 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, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opeacapital.com (neste *website*, acessar "Emissões" e, no campo de busca, digitar o código "CRI.1.CIA.489", "CRI.1.CIA.490" ou "CRI.1.CIA.491", selecionar a série do CRI desejada e, na aba "Downloads", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável), e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação.

7.13.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda; e/ou (iii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas").

7.13.2 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de assembleia geral de Titulares de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 7.13.1 acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização trimestral do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Emissora e a Agência de Classificação de Risco.

7.13.3 A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração: honorários iniciais no valor de R$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais). Será devido um honorário anual de monitoramento no valor de R$46.000,00 (quarenta e seis mil reais), devido a partir da data do primeiro aniversário da publicação do *rating*, e em cada aniversário subsequente.

8 CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DOS REGIMES FIDUCIÁRIOS E DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

8.1 Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, dos artigos 24 e 25 da MP nº 1.103/21, e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI DI, o Regime Fiduciário dos CRI IPCA I e o Regime Fiduciário do CRI

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

IPCA II sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI, os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I e os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, respectivamente, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI DI, do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I e do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, respectivamente, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização.

8.2 Os Créditos dos Patrimônios Separados permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI DI e/ou CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, conforme aplicável, seja na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI DI, CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, conforme aplicável, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

8.2.1 Os Patrimônios Separados, únicos e indivisíveis, serão compostos pelos Créditos dos Patrimônios Separados, e serão destinados especificamente ao pagamento dos CRI DI e/ou CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

8.3 Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos dos Patrimônios Separados 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.

8.4 A Emissora administrará ordinariamente os Patrimônios Separados, 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.

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

8.6 A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor dos Patrimônios Separados 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.

9 CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

9.1 Administração dos Patrimônios Separados: A Emissora administrará os Patrimônios Separados instituídos para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514.

9.1.1 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e os Patrimônios Separados não possuam recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, após deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a emissão de nova série de certificados de recebíveis imobiliários, com o consequente aditamento a este Termo de Securitização, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

9.1.2 Os recursos eventualmente captados nos termos da Cláusula 9.1.1 acima estarão sujeitos ao regime fiduciário e deverão integrar os Patrimônios Separados nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

9.2 Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência dos Patrimônios Separados em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos Patrimônios Separados.

9.2.1 Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro das CCI; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2 Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.3 Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens dos Patrimônios Separados não dará causa à declaração de sua quebra.

10 CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

10.1 Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário:

(i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento e desde que a Emissora tenha recepcionado os recursos dos Créditos Imobiliários;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) Dia Útil, contados do inadimplemento; ou

(vi) nas hipóteses previstas nas Cláusulas 5.2.6, 5.3.8, 6.1.9, 6.1.11.3, 6.2.6.1 e 6.3.5 acima.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

10.1.1 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.1.2 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados e assumida a administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração e eventual liquidação dos Patrimônios Separados. Referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data em que o Agente Fiduciário assumir a administração dos Patrimônios Separados.

10.1.3 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 10.1.2 acima deverá ser convocada por meio de edital publicado no website da Emissora, e será instalada em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI presentes, nos termos da MP nº 1.103/21. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.1.4 Na Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação dos Patrimônios Separados, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação dos Patrimônios Separados, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração dos Patrimônios Separados por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.5 Conforme previsto no artigo 30, parágrafo 1º da MP nº 1.103/21, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação dos Patrimônios Separados com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes dos Patrimônios Separados aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.1.6 A deliberação pela declaração da liquidação dos Patrimônios Separados deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, observado disposto na Cláusula 10.1.3 acima.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

10.1.7 Na hipótese de liquidação dos Patrimônios Separados e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.1.8 Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures ou de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos; e (iii) exceto no caso de culpa ou dolo da Emissora, indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Emissora, exclusivamente em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.2 Liquidação dos Patrimônios Separados: A liquidação dos Patrimônios Separados será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes dos Patrimônios Separados ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, após a Emissora ter adotado os procedimentos cabíveis para a realização dos Créditos Imobiliários. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram os Patrimônios Separados, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

10.2.1 Quando os Patrimônios Separados forem liquidados, ficarão extintos os Regimes Fiduciários aqui instituídos.

10.2.2 O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir da extinção dos Regimes Fiduciários a que estão submetidas as CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção dos Patrimônios Separados nos termos do inciso "(i)" da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção dos Patrimônios Separados nos termos do inciso "(ii)" da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos das CCI e dos Patrimônios Separados em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se a Emissora ou Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme aplicável, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

11 CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1 Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(i) as declarações, informações e fatos contidos neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são verdadeiras, corretas, completas e suficientes;

(ii) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;

(iii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;

(iv) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para a realização da Emissão e da Oferta, ressalvada as aprovações societárias previstas na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização;

(vi) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datadas de 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;

(vii) está em cumprimento das leis e regulamentos relacionadas à não utilização de trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e à não incentivo à prostituição;

(viii) está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a Emissora aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(ix) cumpre rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, na medida em que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, e procede a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(x) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

(xi) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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;

(xii) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Emissora;

(xiii) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos;

(xiv) mantém os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que (i) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) não incentiva a prostituição; (iii) os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iv) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (v) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (vi) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vii) tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xvi) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (a.1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou (a.2) crime contra o meio ambiente; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;

(xvii) cumpre e faz com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal, estagiários ("Representantes"), cumpram com qualquer lei ou regulamento,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexiste violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência dos CRI, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xviii) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) 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; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

(xix) não se encontra, assim como quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas e seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xx) as informações constantes dos Formulários de Referência são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(xxi) os Formulários de Referência (a) contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência da Emissora;

(xxii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI, a realização da Oferta e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(xxiii) será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xxiv) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xxv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(xxvi) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxvii) inexiste descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xxviii) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;

(xxix) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

(xxx) adota as medidas necessárias para mitigar a ocorrência de conflito de interesses com suas subsidiárias integrais, bem como conflitos entre as referidas subsidiárias;

(xxxi) mantém suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos;

(xxxii) divulga informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o investidor a erro, escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, e úteis à avaliação dos títulos de securitização por ela emitido, inclusive à presente Oferta;

(xxxiii) mantém em sua página na rede mundial de computadores (a) seu formulário de referência atualizado, (b) código de ética atualizado, (c) regras, procedimentos e descrição dos controles internos atualizadas, (d) seção específica para cada emissão que possua títulos de securitização em circulação, contendo, no mínimo (1) informa mensal aplicável, nos termos da Resolução CVM nº 60, (2) notificações, convocações de assembleia especial de investidores e eventuais comunicados realizados pela securitizadora com relação às emissões vigentes, (3) demonstrações financeiras auditadas do respectivo patrimônio separado, e (4) relatórios elaborados pelo agente fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à respectiva emissão;

(xxxiv) adota diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

benefício do Patrimônio Separado possuem (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, (ii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, e (ii) 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, quando se tratar de Custodiante. Ainda, a Emissora declara fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, assumido a responsabilidade perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;

(xxxv) exerce suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;

(xxxvi) evita práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;

(xxxvii) mantém atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xxxviii) informa à CVM sempre que verifica, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;

(xxxix) estabelece política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;

(xl) coopera com o Agente Fiduciário e fornece os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos dos Documentos da Operação;

(xli) zela pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem os Patrimônios Separados, independente da contratação de Instituição Custodiante para custódia, depósito e registro;

(xlii) estabelece mecanismos para (a) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, (b) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico, (c) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

securitização, e (d) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios;

(xliii) responsabiliza-se pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à operação de securitização, inclusive à presente Oferta, podendo contratar prestadores de serviços para a realização das referidas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades;

(xliv) diligencia para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem (i.a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores, (i.b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados, (i.c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão, e (i.d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão.

11.1.1 A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na forma da Cláusula 16 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 16 abaixo.

11.1.2 A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia Geral de Titulares de CRI.

11.1.3 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

11.1.4 A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(v) anualmente, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Devedora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI;

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização no site do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI;

(vii) cópia eletrônica da inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, em prazo não superior a 1 (um) dia útil a contar do recebimento da mesma pela Emissora; e

(viii) encaminhar o Relatório de Gestão dos Patrimônios Separados (conforme adiante definido) ao Agente Fiduciário e à Agência de Classificação de Risco, até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês.

11.2 A Emissora declara, adicionalmente, que tem ciência das disposições legais e regulamentares aplicáveis à Emissão, não tendo praticado e obrigando-se a não praticar qualquer ato em desacordo com tais disposições legais e regulamentares, em especial o artigo 18 da Resolução CVM nº 60, que versa ser vedado à companhia securitizadora (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando: (i.a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados; (i.b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora; (i.c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (i.d) houver a prática de *warehousing*, conforme definida no artigo 2º, XII da Resolução CVM nº 60; ou (i.e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios dos Patrimônios Separados por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão; (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário; (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Resolução CVM nº 60; (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores; (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão; (vi) contrair ou efetuar empréstimos em

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

nome dos patrimônios separados que administre; e (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos, conforme o caso.

12 CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1 Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM nº 60 e demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

(i) administrar os Patrimônios Separados, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(iii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;

(iv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(v) manter os documentos mencionados no inciso "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(vii) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(ix) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(x) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída neste Termo de Securitização ou nos documentos da Oferta dos CRI;

(xi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM nº 44, comunicando imediatamente aos Coordenadores;

(xii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

(xiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xiv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xv) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xvi) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil e incentivo a prostituição;

(xvii) manter verdadeiras, corretas, completas e suficientes, durante todo o prazo de vigência dos CRI, as declarações, informações e fatos referentes à Emissora e/ou a qualquer controlada da Emissora contidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xviii) fazer com que as informações da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora e sejam devidamente elaboradas em

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xix) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;

(xx) cumprir as leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis;

(xxi) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Emissora;

(xxii) observar a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) não incentive a prostituição; (iii) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iv) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (v) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (vi) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vii) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xxiii) cumprir com as disposições da Resolução CVM nº 44;

(xxiv) cumprir, bem como fazer com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas e seus Representantes cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção e, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: (a) comunicará imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário; e (b) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI exclusivamente pelos meios previstos neste Termo de Securitização;

(xxv) (a) não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) não prometer, oferecer ou dará, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (d) em todas as suas atividades relacionadas às Debêntures, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;

(xxvi) cuidar para que as informações constantes do seu Formulário de Referência, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponíveis na página da CVM na internet, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(xxvii) cuidar para que os Formulários de Referência (a) contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80;

(xxviii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes dos Patrimônios Separados e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxix) não pagar dividendos com os recursos vinculados aos Patrimônios Separados;

(xxx) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xxxi) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xxxii) fazer constar nos contratos celebrados com os auditores independentes, que os Patrimônios Separados não responderão pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(xxxiii) adotar as medidas necessárias para mitigar a ocorrência de conflito de interesses com suas subsidiárias integrais, bem como conflitos entre as referidas subsidiárias;

(xxxiv) manter suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos;

(xxxv) divulgar informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o investidor a erro, escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, e úteis à avaliação dos títulos de securitização por ela emitido, inclusive à presente Oferta;

(xxxvi) manter em sua página na rede mundial de computadores (a) seu formulário de referência atualizado, (b) código de ética atualizado, (c) regras, procedimentos e descrição dos controles internos atualizadas, (d) seção específica para cada emissão que possua títulos de securitização em circulação, contendo, no mínimo (1) informa mensal aplicável, nos termos da Resolução CVM nº 60, (2) notificações, convocações de assembleia especial de investidores e eventuais comunicados realizados pela securitizadora com relação às emissões vigentes, (3) demonstrações financeiras auditadas do respectivo patrimônio separado, e (4) relatórios elaborados pelo agente fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à respectiva emissão;

(xxxvii) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, (ii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, e (ii) 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, quando se tratar de Custodiante. Ainda, a Emissora obriga-se a fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, assumido a responsabilidade perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;

(xxxviii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviço no âmbito da Oferta;

(xxxix) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(xl) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;

(xli) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xlii) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;

(xliii) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;

(xliv) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos dos Documentos da Operação;

(xlv) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem os Patrimônios Separados, independente da contratação de Instituição Custodiante para custódia, depósito e registro;

(xlvi) desenvolver e implementar regras, procedimentos e controles internos, por escrito, que devem (a) garantir o permanente atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional, (b) ser efetivos e consistentes com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas;

(xlvii) estabelecer mecanismos para (a) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, (b) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico, (c) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização, e (d) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios;

(xlviii) responsabilizar-se pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Oferta, inclusive à presente Oferta, podendo contratar prestadores de serviços para a realização das referidas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(xlix) (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem (i.a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores, (i.b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados, (i.c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão, e (i.d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão, (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, (iii) manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão registrados em entidade registradora ou custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM, (iv) convocar e realizar a assembleia especial de investidores, assim como cumprir suas deliberações, (v) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica, e (vi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições dos Documentos da Operação;

(l) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas dispostas na Resolução CVM nº 60 e demais regulamentações em vigor;

(li) enviar à CVM, na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 3 (três) meses do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras de cada patrimônio separado, inclusive dos Patrimônios Separados, bem como as informações eventuais referentes a cada emissão ou à Emissora dispostas na Resolução CVM nº 60;

(lii) informar ao Agente Fiduciário, à CVM, à B3 e a SSE a respeito da substituição dos Auditores Independentes dos Patrimônios Separados;

12.1.1 A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações ora prestadas por si aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI.

12.1.2 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.

12.2 Ainda, a Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário e à Agência de Classificação de Risco até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI ("Relatório de Gestão do Patrimônio Separado").

12.2.1 O relatório mensal previsto na cláusula acima deverá incluir (i) data de Emissão dos CRI; (ii) o saldo devedor dos CRI; (iii) critério de atualização monetária dos CRI; (iv) valor pago aos Titulares de CRI no ano; (v) data de vencimento final dos CRI; (vi) valor recebido da Devedora; e (vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

13 CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1 Nomeação do Agente Fiduciário: Nos termos do inciso IX do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60 e do artigo 24 da MP nº 1.103/21, a Emissora nomeia e constitui a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2 Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

(i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, ou nos termos da Resolução CVM nº 60, em especial o seu artigo 33, parágrafo 4º, para exercer a função que lhe é conferida;

(ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(iii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

(v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(ix) verificou a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização;

(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;

(xi) cumpre e faz com que seus Representantes, cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexiste violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência das Debêntures, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) o Agente Fiduciário e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; (h) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes: (1) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (2) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (3) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (4) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (5) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (i) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente aos Titulares de CRI e à Emissora;

(xii) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes, no melhor conhecimento: (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.

13.3 Início do exercício das funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4 Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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

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

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

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Devedora para que a Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Devedora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e pela Devedora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração dos Patrimônios Separados por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

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

(x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou dos Patrimônios Separados;

(xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17 e do Termo de Securitização e respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

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

(xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM nº 17;

(xvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados aos Patrimônios Separados, caso a Emissora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xix) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, a administração dos Patrimônios Separados, observado o disposto no Termo de Securitização;

(xx) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação dos Patrimônios Separados;

(xxi) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

conforme estipulado no Termo de Securitização;

(xxii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;

(xxiii) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;

(xxiv) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração dos Patrimônios Separados;

(xxv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados aos Patrimônios Separados, caso a Emissora não o faça; e

(xxvi) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.

13.4.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17, caso a Emissora não faça, conforme artigo 13, inciso II da lei nº 9.514.

13.4.2 O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

13.5 Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, parcelas anuais no valor de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes calculada *pro rata die*, se necessário, e parcelas semestrais no valor de R$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

13.6 Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

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

13.8 As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. As parcelas citadas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

13.8.1 A remuneração definida na Cláusula acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

13.8.2 Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculados dia a dia.

13.8.3 Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, inclusive as administrativas, deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado ou adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora ou adiantadas pelos Titulares de CRI, conforme aplicável, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.8.4 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

13.8.5 A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, notificações, custos incorridos em contato telefônicos, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI e etc), transportes, alimentação, viagens e

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

estadias, incorridos para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos.

13.9 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.9.1 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído: (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou (ii) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

13.9.2 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.9.3 A substituição do Agente Fiduciário 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, nos termos do artigo 9 da Resolução CVM nº 17.

13.9.4 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Geral de Titulares de CRI.

13.9.5 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, sala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

nº 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

13.10 A Emissora e o Agente Fiduciário acordam que nos termos do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

14 CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

14.1 Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, e conforme 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 (a.1) Valor Nominal Unitário; (a.2) Remuneração, Atualização Monetária dos CRI IPCA, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; (a.3) Data de Vencimento; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, incluindo, mas não se limitando, à (b.1) aprovação das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes dos Patrimônios Separados; (b.2) destituição ou substituição da Emissora na administração dos Patrimônios Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60 e deste Termo de Securitização; (b.3) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; então a respectiva Assembleia Geral 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 Debêntures, 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 Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

dos Patrimônios Separados; (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral, conforme previstos nesta Cláusula; (e) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral; (h) criação de qualquer evento de repactuação; e (i) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Geral conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

14.2 Convocação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries poderá ser convocada pela própria Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso. A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, mediante publicação de edital, na forma da cláusula 16.1 deste Termo de Securitização, com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a referida assembleia deliberar em contrário.

14.2.1 A comunicação da convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI em primeira convocação.

14.2.2 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza e detalhamento, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral de Titulares dos CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral de Titulares dos CRI por comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na correspondência de convocação.

14.2.2.1 As informações requeridas na Cláusula 14.2.1 acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

14.2.2.2 No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve 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 investidor.

14.2.3 Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.2.4 A Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.2.2. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI em questão, previstos na Cláusula 14.2. acima.

14.2.5 Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Geral de Titulares de 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 o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.2.6 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

14.2.7 Aplicar-se-á à Assembleia Geral o disposto na MP nº 1.103/21, na Lei nº 9.514 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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.3 Voto: Cada CRI, nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries de CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.3.1 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (iii) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses dos Patrimônios Separados no assunto a deliberar.

14.3.2 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.3.1 acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Cláusula 14.3.1 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

14.4 Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.4.1 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

14.4.3 A presidência da Assembleia Gerais de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

14.5 Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Geral, realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, ou (b) em segunda

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.1 As alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização, à Remuneração e à Atualização Monetária dos CRI IPCA; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados ou aos Eventos de Vencimentos Antecipados previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

14.5.2 Conforme previsto no artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora na administração dos Patrimônios Separados não pode ser superior a Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.3 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.5.4 Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre alterações neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sempre que tal alteração: (i) decorrer da correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviço da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta; desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i", "ii", "iii", "iv" e "v" acima, não possam

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração na Remuneração e no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.5.5 As alterações referidas na Cláusula 14.5.4 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

14.5.7 Nos termos do artigo 25, §2º da Resolução CVM nº 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Geral convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

15 CLÁUSULA QUINZE - DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

15.1 Despesas: A Devedora assumiu as seguintes despesas, conforme pactuado na Escritura de Emissão das Debêntures e nos Documentos da Operação:

(i) remuneração dos Coordenadores;

(ii) remuneração do Banco Liquidante e do Agente Escriturador, no montante de R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais;

(iii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da Emissão, será devida parcela única no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Emissora ou a quem esta indicar, na data integralização dos CRI, acrescida 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 que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido);

(b) pela administração da carteira fiduciária por si ou empresa de seu grupo econômico, em virtude da securitização dos direitos decorrentes das Debêntures representados integralmente pelas CCI emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 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$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, 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 na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, acrescidas 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 que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) ("Custo da Administração");

(iv) 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$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R$ 1.250,00 (mil, duzentos e cinquenta reais). A primeira parcela deverá ser paga até 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no mesmo dia dos trimestres subsequentes;

(v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos termos da cláusula 13.5 acima;

(vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;

(ix) custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI;

(x) despesas relativas à abertura e manutenção das Contas Centralizadoras, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;

(xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração dos patrimônios separados dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação dos patrimônios separados dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xii) as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI;

(xiii) despesas com a contratação de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados dos CRI, qual seja, a KPMG Auditores Independentes, sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative, uma entidade suíça, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, no valor de R$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) por ano, reajustado anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei. De acordo com a regra do artigo 31 da Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia geral de Titulares de CRI;

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(xiv) todos os custos relativos à Oferta dos CRI (inclusive a remuneração da instituição financeira intermediária da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence;*

(xv) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis dos patrimônios separados na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos nos Patrimônios Separados, pagas pelos Titulares dos CRI;

(xvi) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(xvii) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito dos Patrimônios Separados; e

(xviii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

15.1.1 A Devedora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um Fundo de Despesas para cada série de CRI, sendo que cada Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

15.1.2 Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas serão mantidos em depósito nas respectivas Contas Centralizadoras, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização dos CRI; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante de, no mínimo, R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") referente a cada Fundo de Despesas.

15.1.3 O Custo da Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

15.1.4 As Despesas que, nos termos da Cláusula 15.1 acima, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Devedora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.1.5 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

15.1.6 Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 16.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelos Patrimônios Separados e, caso os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

15.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI ("Despesas Extraordinárias").

15.2.1 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R$5.000,00 (cinco mil reais) por mês deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

15.3 Reembolso de Despesas: Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 15.2. acima, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Emissora poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Emissora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

15.4 Custos e Despesas dos Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares dos CRI serão responsáveis:

a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.4.1 Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VII a este Termo de Securitização.

16 CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE

16.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "Valor Econômico", ou outro que vier a substitui-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.opeacapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da oferta e os prazos legais, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

16.1.1 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.opeacapital.com) o referido edital de convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, tampouco as convocações das Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

17 CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1 Registro: Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, e do artigo 3º, inciso II do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, para que seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

18 CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1 Notificações: As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

Se para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62
CEP 01014-907 | São Paulo, SP
At.: Flavia Palacios
Telefone: (11) 31272700
E-mail: gestao@opeacapital.com | juridico@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário:
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, sala B, Salas 302 -304, Barra da Tijuca
CEP 22640-102 | Rio de Janeiro, RJ
At.: Marcelle Motta Santoro | Karolina Vangelotti | Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

18.1.1 Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo de Securitização será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

18.1.2 A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

19 CLÁUSULA DEZENOVE – RISCOS

19.1 Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco referentes à Oferta encontram-se devidamente descritos no Prospecto Preliminar e no Anexo XI a este Termo de Securitização, e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

20 CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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.

20.2 Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3 Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, exceto pelo previsto na Cláusula 14.5.4 acima.

20.4 Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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.

20.5 Interpretação Conjunta. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.6 Conflito de Interesse: As Partes avaliaram os relacionamentos entre todos os participantes da Oferta e entendem não haver quaisquer situações de conflito de interesses existentes entre elas e/ou entre quaisquer participantes da Emissão e da Oferta no momento da Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, §1º inciso I da Resolução CVM nº 60.

20.7 Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.7.1 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 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.

20.8 As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme em vigor, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

21 CLÁUSULA VINTE E DOIS - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1 Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2 Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.3 E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 03 de maio de 2022.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

(Página de assinatura do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF: 328.686.498-66

Nome: Vinícius Moreira Pádua
Cargo: Procurador
CPF: 430.438.088-51

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Marcelle Motta Santoro
Cargo: Diretora
CPF: 109.809.047-06

TESTEMUNHAS*:*

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70

Nome: Thiago Storoli Lucas
CPF: 470.335.718-60

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO I

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão ("Emissão" e "Oferta") da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), declara, para todos os fins e efeitos que:

(a) agiu, em conjunto com a Emissora e com a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), 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 e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Termo de Securitização") que regula os CRI e a Emissão;

(b) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) 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 nº 60; e

(d) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada 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 indicadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 03 de maio de 2022.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 489ª, 490ª e 491ª séries da sua 1ª emissão ("Emissão" e "Oferta") declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor a partir de 02 de maio de 2022 ("Resolução CVM nº 60"):

(a) nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, do inciso IX do artigo 2º da Resolução CVM nº 60, do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, serão instituídos regimes fiduciários sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente nº 15142-2, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado CRI DI") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado CRI DI; (c) a conta corrente nº 15363-4, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado CRI IPCA I") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado CRI IPCA I; (d) a conta corrente nº 15133-1, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado CRI IPCA II") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado CRI IPCA II; e (e) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "a", "b", "c" e "d" acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;

(b) verificou, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), com a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI") e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Termo de Securitização");

(c) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Devedora"), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) 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 nº 60;

(e) 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

(f) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões indicadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 03 de maio de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder e pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, neste ato representado na forma do seu estatuto social, na qualidade de coordenador ("Banco Safra"), **DECLARA**, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto da Oferta dos CRI e no Termo de Securitização.

As palavras e expressões indicadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 03 de maio de 2022.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Nome:

Cargo:

CPF:

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 03 de maio de 2022, entre a **OPEA SECURITIZADORA S.A**., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), e a Instituição Custodiante, por meio da qual as cédulas de crédito imobiliário ("CCI") foram emitidas pela Securitizadora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931"), que lhe foi entregue para custódia via digital da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme adiante definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 03 de maio de 2022 ("Termo de Securitização") e tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, os regimes fiduciários pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, regimes fiduciários ora registrados nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931 e do artigo 3º, inciso II do Suplemento A à Resolução CVM nº 60.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 03 de maio de 2022.

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

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, sala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 Cidade e Estado: Rio de Janeiro, RJ CNPJ nº: 17.343.682/0001-38 Representado neste ato por seu administrador: Marcelle Motta Santoro Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: certificados de recebíveis imobiliários Número da emissão: 1ª Número das séries: 489ª, 490ª e 491ª Emissor: Opea Securitizadora S.A. Quantidade: 400.000 (quatrocentos mil) CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da opção de emissão de lote adicional, isto é, em até 80.000 (oitenta mil) CRI, passando a quantidade da emissão a ser de até 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI. Espécie: quirografária Classe: N/A Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 03 de maio de 2022.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO VI

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, sala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão ("Emissão", respectivamente), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, para todos os fins e efeitos, que atuou como agente fiduciário das seguintes operações feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora:

Série	62ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 25.352.973,89
Remuneração	TR + 7,4130% a.a.
Quantidade	1
Data de Vencimento	01/01/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Série	68ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 69.243.672,00
Remuneração	IPCA + 7,6000% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Fiança, Penhor de Ações
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	69ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 386.436.656,48
Remuneração	IPCA + 5,0769% a.a.
Quantidade	430.192
Data de Vencimento	15/07/2031
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	70ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 66.992.074,00
Remuneração	IPCA + 7,4825% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Penhor de Ações e Cessão Fiduciária de Conta
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	75ª e 76ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Valor Total da Emissão	R$ 2.190.918.220,92 - 322.180.657,71
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (75ª série); TR + 12% a.a. (76ª série)
Quantidade	6.572 (75ª série); 178 (76ª série)
Data de Vencimento	10/09/2032 (75ª série); 10/08/2041(76ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	77ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 483.637.000,00
Remuneração	IPCA + 5,8473% a.a.
Quantidade	483.637
Data de Vencimento	13/03/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Solo
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	81ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 44.808.343,72
Remuneração	IPCA + 4,4807% a.a.
Quantidade	133
Data de Vencimento	07/11/2027
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Carta de Fiança e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	83ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 53.101.541,64
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Quantidade	159
Data de Vencimento	30/05/2023
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	84ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 2.640.861,79
Remuneração	IPCA + 6,9047% a.a.
Quantidade	7
Data de Vencimento	17/10/2028
Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 21.555.480,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a.
Quantidade	60
Data de Vencimento	25/02/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 88.073.015,32
Remuneração	IPCA + 4,5915% a.a.
Quantidade	240

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Data de Vencimento	20/03/2024
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	92ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 7.590.407,79
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Quantidade	7.590
Data de Vencimento	15/12/2024
Garantias	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Lotes
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	93ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 53.528.475,20
Remuneração	IPCA + 6,1579% a.a
Quantidade	160
Data de Vencimento	15/10/2023
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 9.255.798,45
Remuneração	IGP-DI + 5,9196% a.a.
Quantidade	27
Data de Vencimento	15/12/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	97ª, 98ª e 99ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 209.700.000,00 (97ª série); 70.800.000,00 (98ª série); 122.700.000,00 (99ª série)
Remuneração	IPCA + 6,34% a.a. (97ª série); IPCA + 6,71% a.a. (98ª série); IPCA + 7,04% a.a. (99ª série)
Quantidade	699 (97ª série); 236 (98ª série); 409 (99ª série)
Data de Vencimento	07/03/2024 (97ª série); 06/03/2026 (98ª série); 07/03/2029 (99ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	101ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 560.000.000,00
Remuneração	TR + 4,9400% a.a.
Quantidade	560
Data de Vencimento	19/03/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	103ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 5.482.650,72
Remuneração	IPCA + 6,3802% a.a.
Quantidade	16
Data de Vencimento	17/01/2024
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Série	108ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 210.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,15% a.a.
Quantidade	210.000
Data de Vencimento	17/09/2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária dos Imóveis e Cessão Fiduciária dos Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	110ª e 111ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 1.579.612.096,44 (110ª série); 210.825.398,23 (111ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (110ª série); TR + 12% a.a. (111ª série)
Quantidade	5.265 (110ª série); 702 (111ª série)
Data de Vencimento	10/07/2028 (110ª série); 10/11/2048 (111ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	113ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 4.028.455,68
Remuneração	IPCA + 5,91% a.a.
Quantidade	12
Data de Vencimento	15/09/2024
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Série	123ª e 124ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 539.023.396,49 (123ª série); R$ 159.565.972,32 (124ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (123ª série); TR + 12% a.a. (124ª série)
Quantidade	1.796 (123ª série); 531 (124ª série)
Data de Vencimento	10/09/2025 (123ª série); 10/03/2048 (124ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	126ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 6.261.708,20
Remuneração	100% da Taxa DI + 4% a.a.
Quantidade	1
Data de Vencimento	20/07/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	128ª e 130ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	102889000 - 72.111.000,00 (130ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI - IPCA + 6,5727% a.a.(130ª série)
Quantidade	102889 - 72.111 (130ª série)
Data de Vencimento	30/09/2021; 02/10/2024 (130ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Série	129ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 282.431.100,03
Remuneração	100% da DI + 1,30% a.a.
Quantidade	261
Data de Vencimento	25/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	131ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 111.458.088,39
Remuneração	100% da DI + 1,3% a.a.
Quantidade	102
Data de Vencimento	25/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	133ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 110.500.000,00
Remuneração	IPCA + 6,5489% a.a.
Quantidade	110
Data de Vencimento	17/07/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	134ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Valor Total da Emissão	R$ 105.000.000,00
Remuneração	DI + 1,3% a.a.
Quantidade	105.000
Data de Vencimento	19/12/2034
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	135ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 275.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI - 0,1% a.a
Quantidade	275.000
Data de Vencimento	12/07/2023
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	137ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 105.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,3% a.a.
Quantidade	105.000
Data de Vencimento	19/03/2035
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	142ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Valor Total da Emissão	R$ 150.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,58% a.a.
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	20/08/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em compartilhamento com o CRI da 143ª Série da RB Capital Companhia de Securitização
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	143ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 150.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,45% a.a.
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	20/08/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em compartilhamento com o CRI da 142ª Série da RB Capital Companhia de Securitização
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	145ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 180.000.000,00
Remuneração	99% da taxa DI
Quantidade	180.000
Data de Vencimento	01/06/2022
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	152ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Valor Total da Emissão	R$ 120.000.000,00
Remuneração	Taxa DI + 1,65% a.a.
Quantidade	120.000
Data de Vencimento	15/12/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	153ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 141.431.000,00
Remuneração	IPCA + 5,8217% a.a.
Quantidade	141.431
Data de Vencimento	27/11/2024
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	154ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 14.060.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,6333% a.a.
Quantidade	14.060
Data de Vencimento	26/07/2030
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	156ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 300.000.000,00
Remuneração	101% da taxa DI

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Quantidade	300.000
Data de Vencimento	05/04/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	157ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 662.837.000,00
Remuneração	99,00% da Taxa DI
Quantidade	662.837
Data de Vencimento	09/03/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	159ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 279.635.000,00
Remuneração	96% da taxa DI
Quantidade	279.635
Data de Vencimento	18/09/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	160ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 1% a.a.
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	19/06/2029

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	161ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 166.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a.
Quantidade	166.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	162ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 110.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a.
Quantidade	110.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	163ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 60.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,5489% a.a.
Quantidade	60.000
Data de Vencimento	17/07/2023

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	166ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 26.591.385,43
Remuneração	112% da Taxa DI
Quantidade	26.000
Data de Vencimento	15/07/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	169ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 370.000.000,00
Remuneração	99,00% da Taxa DI
Quantidade	370.000
Data de Vencimento	21/11/2032
Garantias	Hipoteca em 2º Grau e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	170ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 32.330.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,3033% a.a.
Quantidade	32.330
Data de Vencimento	15/12/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	182ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 22.504.000,00
Remuneração	IGP-M + 7,5846%
Quantidade	22.504
Data de Vencimento	16.07.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e alienação fiduciária de ações
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	184ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 300.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,0563% a.a.
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	15/07/2025
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	185ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 15.715.000,00
Remuneração	IGP-M/FGV +5,9571% a.a.
Quantidade	15.715
Data de Vencimento	15/06/2028
Garantias	alienação fiduciária de imóveis; fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Série	188ª e 189ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 600.000.000,00
Remuneração	96,50% da Taxa DI (188ª Série); IPCA + 4.6572% a.a. (189ª Série)
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2023 (188ª Série); 15/12/2025 (189ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	200ª e 201ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 96.000.000,00
Remuneração	110% da Taxa DI (200ª Série); 12% a.a. (201ª Série)
Quantidade	até 960
Data de Vencimento	10/04/2048
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	208ª e 209ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 300.000.000,00
Remuneração	95,75% da Taxa DI (208ª Série); IPCA + 3,9317% (209ª Série)
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	15/02/2023 (208ª Série); 15/02/2026 (209ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	215ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Valor Total da Emissão	R$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	219ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 114.521.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3%
Quantidade	114.521
Data de Vencimento	24/10/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	220ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	221ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 538.328.000,00
Remuneração	IPCA + 3,4465% a.a.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Quantidade	538.328
Data de Vencimento	15/08/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	223ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	60.000.000
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,85% a.a.
Quantidade	60.000
Data de Vencimento	02/10/2031
Garantias	Alienação fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	229ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 30.600.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,20% a.a.
Quantidade	30.600
Data de Vencimento	12/12/2031
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	230ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 11.500.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 5,50% a.a. acrescido de Prêmio Mensal, a partir de 30/09/2020 (inclusive)
Quantidade	11.500

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Data de Vencimento	29/08/2023
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	233ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 527.772.000,00
Remuneração	IPCA + 3,8% a.a.
Quantidade	527.772
Data de Vencimento	18/12/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	234ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	125.000.000,00
Remuneração	102,4% da Taxa DI
Quantidade	125.000
Data de Vencimento	22/10/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	237ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	57.092.000,00
Remuneração	IGP-M + 4,0000% a.a.
Quantidade	57.092
Data de Vencimento	07/11/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	242ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	40.480.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25 a.a.
Quantidade	40.480
Data de Vencimento	25/12/2031
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	245ª e 269ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	68.750.000,00 (245ª série); 31.250.000,00 (269ª série)
Remuneração	IPCA + 5,4500% a.a. (245ª série); IPCA + 7,2100% a.a. (269ª série)
Quantidade	68.750 (245ª série); 31.250 (269ª série)
Data de Vencimento	25/09/2035 (245ª série); 25/09/2035 (269ª série)
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	251ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	32.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,75%
Quantidade	32.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Série	254ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 39.435.000,00
Remuneração	IPCA + 7,000% a.a.
Quantidade	39.435
Data de Vencimento	24/01/2032
Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	256ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 16.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 6,00 a.a.
Quantidade	16.000
Data de Vencimento	22/01/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira
Série	262ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 80.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,5000 a.a.
Quantidade	80.000
Data de Vencimento	27/09/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	276ª, 277ª e 278ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Valor Total da Emissão	R$ 21.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6% a.a. (276ª Série); IPCA + 13% a.a. (277ª e 278ª Séries);
Quantidade	16.800 (276ª série); 2.100.000,00 (277ª série); 2.100.000,00 (278ª série)
Data de Vencimento	05/04/2031 (276ª Série); 05/01/2037 (277ª Série); 05/10/2048 (278ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	282ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 13.832.000,00
Remuneração	IPCA + 5,0000 a.a.
Quantidade	13.832
Data de Vencimento	14/04/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	283ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a.
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	285ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	300ª, 301ª e 302ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 40.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a. (300ª Série); IPCA + 13,00% a.a. (301ª Série); IPCA + 13,00% a.a. (302ª Série)
Quantidade	32.000 (300ª Série); 4.000 (301ª Série); 4.000 (302ª Série)
Data de Vencimento	13/12/2031 (300ª Série); 13/02/2033 (301ª Série); 13/03/2034 (302ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	313ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 44.871.000,00
Remuneração	IPCA + 5,7000%
Quantidade	44.871
Data de Vencimento	14/05/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	324ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 1.500.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,9347% a.a.
Quantidade	1.500.000

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Data de Vencimento	15/05/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	325ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,4657% a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/02/2033
Garantias	Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	346ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 34.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a
Quantidade	34.000
Data de Vencimento	24/04/2028
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	53ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 51.606.245,81
Remuneração	(i) IPCA + 8,50% a.a., desde a Data de Emissão até 13/12/2017 (inclusive), e (ii) IPCA + 5,50% a.a.
Quantidade	172
Data de Vencimento	19/03/2020

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	58ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 83.876.047,83
Remuneração	IGP-M + 7,90% a.a.
Quantidade	83
Data de Vencimento	22/02/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	79ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 30.979.843,75
Remuneração	IPCA + 6,5124% a.a.
Quantidade	85
Data de Vencimento	05/11/2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	85ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 208.200.000,00
Remuneração	IPCA + 5,17% a.a.
Quantidade	694
Data de Vencimento	19/12/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 106.200.000,00
Remuneração	IPCA + 5,39% a.a.
Quantidade	354
Data de Vencimento	17/12/2026
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 90.600.000,00
Remuneração	IPCA + 5,37% a.a.
Quantidade	302
Data de Vencimento	19/12/2028
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	93ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 4.064.838,00
Remuneração	120% da Taxa DI
Quantidade	12
Data de Vencimento	05/02/2022
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Valor Total da Emissão	R$ 20.549.176,20
Remuneração	IPCA + 4,2274% a.a.
Quantidade	20.580
Data de Vencimento	12/06/2023
Garantias	Carta de Fiança e Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	97ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 209.700.000,00
Remuneração	IPCA + 6,34% a.a.
Quantidade	699
Data de Vencimento	07/03/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	362ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 20.000.000,00
Remuneração	Prefixado em 7,00% a.a.
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	10/06/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	363ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 20.000.000,00
Remuneração	Prefixado em 7,00% a.a.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Quantidade	20.000
Data de Vencimento	10/06/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	390ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 145.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,3664%
Quantidade	145.000
Data de Vencimento	15/09/2026
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	391ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 180.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,3664% a.a
Quantidade	180.000
Data de Vencimento	15/09/2026
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	396ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,5758% a.a
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/12/2031

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	397ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 600.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,1017% a.a
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	8ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 657.060.000,00
Remuneração	96% da Taxa DI
Quantidade	657.060
Data de Vencimento	03/10/2022
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	9ª e 10ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização (10ª série vencida)
Valor Total da Emissão	757.109.000 (9ª série); 30.000.000 (10ª série)
Remuneração	97% da Taxa DI a.a. (9ª série); 100% da Taxa DI a.a. + 3,95 a.a. (10ª série)
Quantidade	757.109 (9ª série); 30.000 (10ª série)
Data de Vencimento	23/09/2022 (9ª série); 20/11/2024 (10ª série)

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	13ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 12.185.000,00
Remuneração	IPCA + 7,5000% a.a.
Quantidade	12.185
Data de Vencimento	26/12/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	14ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 200.000.000,00
Remuneração	99,5% da Taxa DI
Quantidade	200.000
Data de Vencimento	12/09/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª série da 7ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 40.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,80% a.a.
Quantidade	40.000
Data de Vencimento	03/10/2023
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª série da 10ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 30.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3,95% a.a.
Quantidade	30.000
Data de Vencimento	20/11/2024
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª série da 11ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R$ 250.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,20 a.a.
Quantidade	250.000
Data de Vencimento	14/07/2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO VII
TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

Os Titulares de 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.

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

O IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) 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 (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 70, I da Instrução RFB nº 1.585).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas) e da CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas) correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro (real, presumido ou arbitrado) que exceder o equivalente à multiplicação de

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, § 1º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota em vigor da CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o artigo 3º, III da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada ("Lei nº 7.689").

Adicionalmente, 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica 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.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil e, nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos, de seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nos termos do artigo 71, I e III, da Instrução RFB nº 1.585 e do artigo 77, *caput*, I da Lei nº 8.981.

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 (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas), à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme alterada, de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 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) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a" da Lei nº 9.532, de 10 de

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

dezembro de 1997). 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, II da Lei nº 11.033.

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

Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo SIMPLES Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981 e no artigo 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país respeitando as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) à alíquota de 15% (artigo 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585). Exceção é feita para o caso de 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% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). 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 favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585.

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 RFB nº 1.037/10.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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 nº 4.373/14, 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 artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306/07. 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 artigo 32, § 2º, VI do Decreto nº 6.306/07. 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% (um por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento), limitado a percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias corridos entre a aplicação e o resgate de cotas, de acordo com o artigo 32, § 1º, I do Decreto nº 6.306/07 e o Anexo do referido Decreto. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO VIII

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

DATAS DE PAGAMENTO CRI DI

#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
6	15/dez/22	Sim	0,0000%
12	15/jun/23	Sim	0,0000%
18	15/dez/23	Sim	0,0000%
24	17/jun/24	Sim	0,0000%
30	16/dez/24	Sim	0,0000%
36	16/jun/25	Sim	0,0000%
42	15/dez/25	Sim	0,0000%
48	15/jun/26	Sim	0,0000%
54	15/dez/26	Sim	0,0000%
60	15/jun/27	Sim	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO CRI IPCA I

#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
6	15/dez/22	Sim	0,0000%
12	15/jun/23	Sim	0,0000%
18	15/dez/23	Sim	0,0000%
24	17/jun/24	Sim	0,0000%
30	16/dez/24	Sim	0,0000%
36	16/jun/25	Sim	0,0000%
42	15/dez/25	Sim	0,0000%
48	15/jun/26	Sim	0,0000%
54	15/dez/26	Sim	0,0000%
60	15/jun/27	Sim	100,0000%

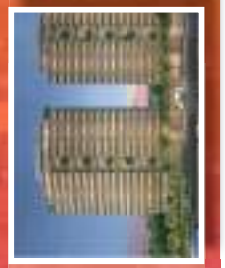
DATAS DE PAGAMENTO CRI IPCA II

#	Datas de	Juros	% Amortizado

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

	Pagamento		
6	15/dez/22	Sim	0,0000%
12	15/jun/23	Sim	0,0000%
18	15/dez/23	Sim	0,0000%
24	17/jun/24	Sim	0,0000%
30	16/dez/24	Sim	0,0000%
36	16/jun/25	Sim	0,0000%
42	15/dez/25	Sim	0,0000%
48	15/jun/26	Sim	0,0000%
54	15/dez/26	Sim	0,0000%
60	15/jun/27	Sim	0,0000%
66	15/dez/27	Sim	0,0000%
72	15/jun/28	Sim	50,0000%
78	15/dez/28	Sim	0,0000%
84	15/jun/29	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

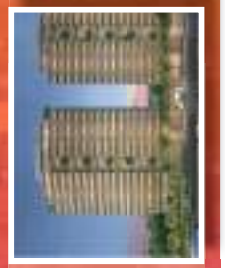


ANEXO IX

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

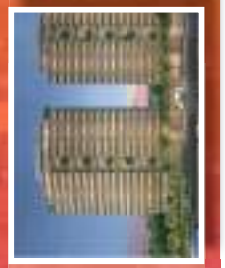
Sociedade	Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula e RGI	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários	Easy Botafogo	R. Álvaro Rodrigues, 243, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22280-040	69.806 e 69.807 3º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários	Maison Cyrela Perdizes	R. João Ramalho, 1181, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05008-002	137340 2º RGI	Não	Não	Sim
CBR 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Infraprev	Av. Santo Amaro, 502, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04506-000	107576 4º RGI	Não	Não	Sim
CBR 092 Empreendimentos Imobiliários	São Nicásio	(i) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (ii) Rua Chamantá, nº 144; (iii) Rua São	(i) 78.811 , (ii) 168.407, (iii) 179.394, (iv) 1.287 (v) 1.030, (vi) 17.515, (vii) 19.018, (viii) 33.739, (ix) 51.871, (x) 66.245, (xi) 109.290, (xii)	Não	Não	Sim

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB



		Nicásio, nº 118 - Lote 71 e Quadra 83; (iv) Rua São Nicásio - Lote 77 e Quadra 83; (v) Rua São Nicásio, nº 112; (vi) Rua Chamantá, nº 162 - Fundo; (vii) Rua Chamantá, nº 164; (viii) Rua Chamantá, nº 150; (ix) Rua Chamantá, nº 132 - Parque da Mooca; (x) Rua Chamantá, nº 116 - Parque da Mooca; (xi) Rua São Nicásio, nº 124 - Lote 72, Quadra 83 - Parque da Mooca; (xii) Travessa Armando Rivir, nº 66; (xiii) Rua Chamantá, nº 162; (xiv) Rua São Nicásio, nº 168 - Lote 77 e Quadra 83; (xv) Rua São Nicásio, nº 136 - Lote 74 e Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvi) Rua São Nicásio, nº 73 - Quadra 83 - Parque da Mooca; (xvii) Rua São	138.139, (xiii) 230.839, (xiv) 240.271, (xv) 243.730, (xvi) 6.506, (xvii) 240.270, (xviii) 16.925, (xix) 36.984 e (xx) 42.359 6º RGI			

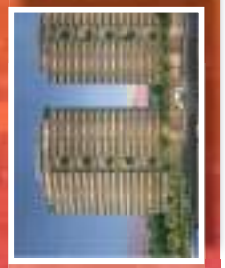
DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB



		Nicásio, nº 176 - Lote 77 e Quadra 83; (xviii) Rua Chamantá, Lote 77 e Quadra 83; (xix) Travessa Armando Rivir, nº 42; e (xx) Travessa Armando Rivir, nº 62. São Paulo, SP, CEP 03128-050				
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários	Le Jardin	R. Cristiano Viana, 140, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 05411-000	104.740 13º RGI	Não	Não	Sim
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Grand Living Nova Klabin	Rua Caçador de Esmeraldas, 231-263, Vila São José, São Paulo, SP, CEP 04274-050 x Av. Vergueiro, 5457-5443, São Paulo, SP, CEP 04101-100	243.596 6º RGI	Não	Não	Sim
CBR 029 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Afonso Mariano Fagundes	(i) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 144; (ii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 140; (iii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 134; (iv) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 124; (v) Rua Capitão	(i) 93.071, (ii) 134.650, (iii) 67.727, (iv) 152.858, (v) 96.050, (vi) 86.614, (vii) 2.311, (viii) 118.838, (x) 214.375, (xi) 98.789 e (xii) 59.402 14º RGI	Não	Não	Sim

CYRELA

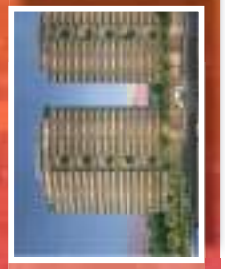
DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB



		Caetano João Baptista, nº 112; (vi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 100; (vii) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 95; (viii) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 417; (ix) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 433; (x) Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 439; e (xi) Rua Capitão Caetano João Baptista, nº 152. Bairro Saúde, São Paulo, SP, CEP 04054-070				
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliários	Imp. Leopol. Nestle	Estrada dos Bandeirantes, 38.270, Taquara, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22710-160	89129 9º RGI	Não	Não	Sim
CBR 098 Empreendimentos Imobiliários	Padre Raposo	Rua Padre Raposo, 584, Mooca, São Paulo, SP, CEP 03118-000	(i) 142.677, (ii) 142.678, (iii) 65.215, (iv) 26.773, (v) 64.711, (vi) 69.932, (vii) 118.386, (viii) 49.453, (ix) 13.740, (x) 202.998, (xi) 65.298, (xii) 25.812 e (xiii) 24.819	Não	Não	Sim

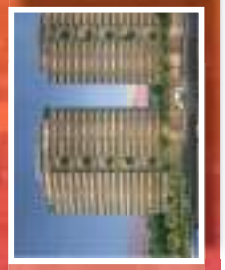
CYRELA

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB



			7º RGI			
CBR 097 Empreendimentos Imobiliários	Living Hereditá Alto Do Ipiran	Rua Marquês de Olinda, 160, Vila Dom Pedro I, São Paulo, SP, CEP 04277-000	245011 6º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários	Living Unique Freguesia Do Ó	R. Antônio Blasques, 166, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-080 / R. Dias Velho, 323, Vila Primavera, São Paulo, SP, CEP 02735-040	203354 8º RGI	Não	Não	Sim
CBR 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vivaz Prime Laguna	R. Laguna, 334, Jardim das Caravelas, São Paulo, SP, CEP 04728-001	471034 11º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Urbanismo 3 Empreendimentos Imobiliários	José Bonifácio	Rua Hermínio Humberto Bertani, nºs 218, 230 e 252 e Avenida José Bonifácio, nºs 2.732 e 2.702, Campinas, SP, CEP 13092-340	(i) 26.392, (ii) 76.032, (iii) 51.801, (iv) 23.423 e (v) 50.486 1º RGI	Não	Não	Sim
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Cotovia	Avenida Ibirapuera, nº 3.068, Ibirapuera, São Paulo, SP, CEP 04028-002	238.680 14º RGI	Não	Não	Sim
Cyrela Cristal	Bothanic	Rua Constantino de	274.821	Não	Não	Sim

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

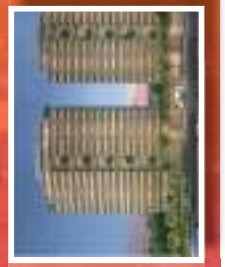


Empreendimentos Imobiliários Ltda.		Souza, 2006, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04605-004	15º RGI			

Tabela 2 – Forma de utilização dos recursos nos Empreendimentos Imobiliários

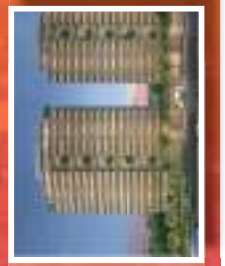
Sociedade	Imóvel Lastro	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%)	Data de vencimento da parcela objeto do reembolso	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários	Easy Botafogo	76.953.896,56	76.953.896,56	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários	Maison Cyrela Perdizes	48.061.789,84	48.061.789,84	100%	jun/22	jun/22
CBR 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Infraprev	38.202.599,06	38.202.599,06	100%	jun/22	jun/22
CBR 092 Empreendimentos Imobiliários	São Nicásio	36.829.075,88	36.829.075,88	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários	Le Jardin	31.286.445,16	31.286.445,16	100%	jun/22	jun/22
Garibaldi	Grand Living	29.162.216,77	29.162.216,77	100%	jun/22	jun/22

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB



Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Nova Klabin					
CBR 029 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Afonso Mariano Fagundes	24.550.186,02	24.550.186,02	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliários	Imp. Leopol. Nestle	24.018.836,02	24.018.836,02	100%	jun/22	jun/22
CBR 098 Empreendimentos Imobiliários	Padre Raposo	20.970.539,09	20.970.539,09	100%	jun/22	jun/22
CBR 097 Empreendimentos Imobiliários	Living Hereditá Alto Do Ipiran	20.733.213,09	20.733.213,09	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários	Living Unique Freguesia Do Ó	15.045.311,65	15.045.311,65	100%	jun/22	jun/22
CBR 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vivaz Prime Laguna	14.193.138,90	14.193.138,90	100%	jun/22	jun/22
Cyrela Urbanismo 3 Empreendimentos Imobiliários	José Bonifácio	10.933.410,58	10.933.410,58	100%	jun/22	jun/22
Lyon Empreendimentos	Cotovia	144.994.839,36	144.994.839,36	100%	jun/22	jun/22

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB



CYRELA

Imobiliários Ltda.						
TOTAL		**542.711.184,44**	**542.711.184,44**			

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO X

DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA,** para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários na destinação.

São Paulo, 03 de maio de 2022

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

ANEXO XI
FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Prospecto Preliminar, no Formulário de Referência da Emissora, especialmente o item 4, incorporado por referência ao Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora 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 da Devedora 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 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 a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora, 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.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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 sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser 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 ao Prospecto Preliminar.

1.1. Riscos relativos ao ambiente macroeconômico

1.1.1. Política econômica do governo federal

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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

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

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

1.1.2. Efeitos da política anti-inflacionária

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

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.1.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

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

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

1.1.4. Risco decorrente da política monetária do governo federal

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

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora e da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

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

1.1.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica

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

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

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

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

A incerteza acerca das possíveis alterações políticas e regulatórias que o Governo Brasileiro poderá

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

implementar no futuro, alterando estes ou outros fatores, podem contribuir para a incerteza do cenário econômico do Brasil e para uma maior volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, como também para maior volatilidade do Real.

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

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

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

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora.

1.1.8. Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora.

1.1.9. Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil

Os ratings de crédito afetam a percepção de risco dos investidores e, como resultado, os rendimentos exigidos nas emissões de dívida nos mercados financeiros. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e seus ratings soberanos, levando em conta uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, endividamento e a perspectiva de mudança nesses fatores. A Standard & Poor's (S&P) rebaixou o rating de crédito do Brasil em fevereiro de 2016, de "BB+" para o "BB", mantendo sua perspectiva negativa sobre o rating, ao citar uma piora na situação de crédito a partir do rebaixamento de setembro de 2015. Em janeiro de 2018, a S&P rebaixou novamente sua classificação para "BB-", com uma perspectiva estável, tendo em vista as dúvidas em relação aos esforços de reforma das aposentadorias e eleições presidenciais no ano. O rating concedido da S&P manteve-se abaixo do grau de investimento em 2019 e 2020. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou os ratings do Brasil para abaixo do grau de investimento, para "Ba2" com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional no serviço da dívida do Brasil em um ambiente negativo ou de baixo crescimento, além dos desafios em relação à dinâmica política. O rating dado pela Moody's se manteve abaixo do grau de investimento nos anos seguintes. Em maio de 2016, a Fitch também rebaixou o rating de crédito do Brasil para "BB" com perspectiva negativa. O rating se manteve em 2017 e sofreu novo rebaixamento, para o "BB-", em fevereiro de 2018, com perspectiva estável, que, por sua vez, foi alterada para uma perspectiva negativa, em maio de 2020.

Como resultado, os preços de negociação de títulos de dívida e ações de emissores brasileiros foram afetados negativamente. Qualquer rebaixamento adicional do rating de crédito do Brasil pode afetar negativamente a Devedora e a Emissora.

Caso a atual classificação de risco do país seja rebaixada, isso acarretará uma deterioração na situação financeira da Devedora, sendo que em tal hipótese a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários e, consequentemente, aos CRI.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

1.1.10. Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

O Governo Federal regularmente implementa alterações no ordenamento fiscal e tributário que afetam direta ou indiretamente os participantes do mercado financeiro e de capitais. Essas alterações incluem, por exemplo, mudanças nas alíquotas, a criação de novos tributos e/ou fatos geradores, bem como a cobrança de tributos temporários. Adicionalmente, o Governo Federal está atualmente estudando conduzir uma reforma no sistema tributário e os contornos desta reforma ainda não estão inteiramente definidos.

Eventuais alterações na legislação tributária poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, podendo eventualmente impactar os seus respectivos resultados financeiros e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI. Não há garantias de que a Emissora e/ou a Devedora serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

1.1.11. *Imp*acto 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.

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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

1.1.12. Efeitos dos mercados internacionais

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

1.1.13. 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 a Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.1.14. 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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

valores mobiliários, incluindo os CRI

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

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

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

O Brasil está sujeito 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 crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI .

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

1.1.15. A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pelo COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores, não são totalmente conhecidos e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo.

Muito embora o número de casos venha diminuindo no Brasil ao mesmo tempo em que cresce o número de pessoas vacinadas no país, tem sido noticiado o aumento de casos em alguns países da Europa. Notícias recentes também relatam o surgimento de novas variantes, como a "Ômicron", exemplo mais recente até a presente data. Sobretudo considerando o novo aumento de casos em alguns países e o surgimento de novas variantes, ainda não se sabe o tempo necessário para conter completamente o avanço da doença e por quanto tempo mais seria necessário seguir com determinadas medidas para conter o contágio, havendo grande incerteza sobre os efeitos da pandemia na economia e nos resultados da Emissora e da Devedora, não sendo possível precisar os reais impactos do avanço da COVID-19 para os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, os impactos nos CRI.

Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora serão negativamente afetados, o que poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

1.2. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.3. Riscos relacionados ao mercado e ao setor de securitização

1.3.1. 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 indexadores por qualquer razão.

1.3.2. Risco de estrutura

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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

1.3.3. Os Créditos Imobiliários constituem os Patrimônios Separados, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

Os Patrimônios Separados têm como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

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

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

1.3.4. Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 13 da Lei 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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

1.3.5. *Risco* de *pagamento das Despesas pela Devedora*

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos da Cláusula 15.1.1 do Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na cláusula 15 do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelos Patrimônios Separados e, caso os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

1.3.6. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não as Contas Centralizadoras

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a respectiva Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não as Contas Centralizadoras, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não as Conta Centralizadoras, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

1.4. Riscos dos Créditos Imobiliários, dos CRI e da Oferta

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

1.4.1. Baixa liquidez no mercado secundário

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

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

1.4.2. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, a uma Instituição Participante da Oferta, desde que não seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional).

Caso haja o excesso de demanda acima previsto, os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Todavia, os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento cancelados nos termos aqui previstos poderão ser considerados para a definição da Remuneração dos CRI, o que poderá impactar negativamente a taxa de Remuneração esperada pelos Investidores, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Adicionalmente, é importante observar que a formação da taxa final de Remuneração dos CRI levará em consideração valor base da Oferta dos CRI no valor de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (ou seja, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional). Uma vez verificada a taxa de Remuneração dos CRI levando em consideração o valor base da Oferta, tal taxa será aplicável aos CRI eventualmente emitidos no âmbito do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, inclusive com relação ao disposto acima, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que poderá impactar de forma negativa os Titulares de CRI caso os mesmos pretendam transferir os CRI no mercado secundário.

1.4.3. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas no item "Resgate Antecipado dos CRI" da seção "Características Gerais dos CRI" do Prospecto Preliminar, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI nos seguintes casos (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Adicionalmente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI (i) caso ocorra uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização; ou (ii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI e/ou a Taxa Substitutiva IPCA, nos termos da Cláusula 5.2.1 e seguintes e 5.3.4 e seguintes do Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares de 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 de 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.4.4. Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas no item "Amortização Extraordinária dos CRI" da seção "Características Gerais dos CRI ", nos termos do Termo de Securitização, poderá ocorrer a Amortização Extraordinária dos CRI, quando houver a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a ser realizada nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares de 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 de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.4.5. Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes em primeira convocação, ou que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Não obstante, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente.

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

1.4.6. 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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

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

1.4.7. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Devedora 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 Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Devedora.

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

1.4.8. 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 item "Cronograma Tentativo da Oferta" da seção "Características Gerais dos CRI", observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Assim, não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Considerando que o período máximo de colocação aplicável à Oferta poderá se estender a até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

durante toda a duração deste período para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. O Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

1.4.9. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI 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 dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

1.4.10. Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida,

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

1.4.11. Escopo de auditoria legal restrito

A Devedora, a Emissora, seus respectivos negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (due diligence) para fins desta Oferta, com base em padrões de mercado para operações similares. Dessa forma, é possível que haja riscos relacionados à Devedora, à Emissora e seus respectivos ativos além dos descritos no Prospecto Preliminar. Qualquer aspecto que possa ter um efeito adverso na Devedora, na Emissora, nas Debêntures, nos Créditos Imobiliários e/ou nos CRI e não abrangido pelo escopo da due diligence limitada poderá impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

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

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

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

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

1.4.14. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora 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 e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.4.15. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade dos Patrimônios Separados de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Os Patrimônios Separados, constituídos em favor dos Titulares de CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo aos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade dos Patrimônios Separados de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade dos Patrimônios Separados de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.4.16. Risco de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, 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 do artigo 13 da Lei nº 9.514, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes nos Patrimônios Separados 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 Data de Vencimento.

Na ocorrência de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou do IPCA e não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI, ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

1.4.17. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. 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 de CRI.

1.4.18. Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro das CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures 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, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

1.4.19. Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI 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 utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (Período de Ausência da Taxa DI) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI DI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (Taxa Substitutiva CRI DI). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI DI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI, nos termos do Termo de Securitização, haverá o cancelamento e resgate dos CRI DI. O Investidor deverá considerar

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

1.4.20. Risco de indisponibilidade do IPCA para os CRI IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (Período de Ausência do IPCA) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, os Titulares de CRI IPCA definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (Taxa Substitutiva CRI IPCA). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, o último IPCA divulgado.

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

1.4.21. Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos aos Patrimônios Separados

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514, ou do parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, 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 dos

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Patrimônio Separados. 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 0,034% (trinta e quatro centésimos milésimos por cento). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo aos Patrimônios Separados, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.4.22. Ausência de Coobrigação da Emissora

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

1.4.23. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de 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 da Devedora, caso em que os Titulares de CRI 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 da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.4.24. Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI DI

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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (sucessora da CETIP). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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 e das Debêntures DI, ou ainda, que a remuneração dos CRI DI e das Debêntures DI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI DI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração dos CRI DI, bem como limitar a aplicação de fator de juros aos CRI DI em 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI DI.

1.4.25. O relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.

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

1.4.26. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

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

1.4.27. Eventual rebaixamento da classificação de risco do Brasil poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Para se realizar uma classificação de risco (rating) são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora e da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados Investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

1.4.28. Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora

Para se realizar uma classificação de risco, certos fatores relativos à Emissora e à Devedora 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 pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento 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 da Devedora, 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.

1.4.29. Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, entre outras atividades, a aquisição e securitização de créditos imobiliários por

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os Patrimônios Separados têm como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram os Patrimônios Separados. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração dos Patrimônios Separados ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

1.4.30. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários

Os CRI são lastreado pelas CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representando, portanto, a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento dos Regimes Fiduciários, constituindo os Patrimônios Separados. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora, como aqueles descritos nestes fatores de risco entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

1.4.31. A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

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

1.4.32. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

1.4.33. A regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita não somente à Lei nº 9.514 e à Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, mas também à regulamentação da CVM, por meio da Instrução CVM 400, no que se refere às distribuições públicas, e da Resolução CVM nº 60. A Resolução CVM nº 60 e a Medida Provisória nº 1.103/21 foram editadas em 2021, sendo que a Resolução CVM nº 60 entrou em vigor em 2 de maio de 2022, e não existe ainda um histórico da interpretação da CVM sobre suas disposições. Nesse sentido, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM nº 60 e da Medida Provisória nº 1.103/21, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente Oferta e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, que podem ser desfavoráveis aos interesses dos Investidores dos CRI. **OS CRI FORAM EMITIDOS EM 25 DE ABRIL DE 2022 E SERÃO LIQUIDADOS APÓS A ENTRADA EM VIGOR DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, EM VIGOR EM 02 DE MAIO DE 2022, DE MODO QUE A INSTRUÇÃO CVM 414 ESTEVE EM VIGOR NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, E A RESOLUÇÃO CVM Nº 60 ESTARÁ EM VIGOR QUANDO E APÓS A DATA DE LIQUIDAÇÃO DAS DEBÊNTURES E DOS CRI (COM A CONSEQUENTE REVOGAÇÃO DA INSTRUÇÃO CVM 414).**

1.4.34. Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Devedora, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 no âmbito da Oferta

No âmbito da presente Emissão, a KPMG, na qualidade de auditor independente da Devedora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020, não emitirá carta conforto acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes nos Prospectos ou no seu Formulário de Referência com as demonstrações financeiras por ela publicadas, bem como sobre os índices financeiros para fins de covenants da Devedora. Consequentemente, a KPMG, na qualidade de auditor independente da Devedora, não se manifestará sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e, desse modo, as informações fornecidas sobre a Devedora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

1.5. Riscos financeiros dos CRI

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, que podem afetar negativamente a rentabilidade esperada pelos Titulares de CRI em decorrência do investimento nos CRI.

1.5.1. Risco decorrente da guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI

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

1.5.2. Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

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

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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

1.5.3. Risco da formalização e integralização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pela Debêntures, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, a Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada na competente junta comercial, sendo que, caso não seja registrada, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições. A integralização das Debêntures dependerá da satisfação de determinadas condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, caso não haja a implementação das condições precedentes de forma satisfatória poderá haver questionamento com relação à formalização e integralização do lastro, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

1.5.4. Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

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

1.5.5. Risco de liquidação dos Patrimônios Separados

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, poderá não haver recursos suficientes nos Patrimônios Separados para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre os Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônios Separados ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Na hipótese da decisão da Assembleia Geral não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação dos Patrimônios Separados, os Regimes Fiduciários serão extintos, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares das Debêntures. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.5.6. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento de tais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam 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 artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores.

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

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures DI serão feitos com base na Taxa DI e às Debêntures IPCA serão feitos com base no IPCA, ambos divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures.

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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

1.5.8. Risco decorrente da não emissão de carta conforto por Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte do Auditor Independente da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

1.5.9. A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

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

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

1.5.10. Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

geral.

1.6. Riscos relacionados à Emissora

1.6.1. 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.6.2. 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 a 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 de CRI.

1.6.3. 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.6.4. Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

da Lei nº 9.514, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.6.4.1. Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa Opea Capital S.A., CNPJ/ME 39.502.045/0001-08, 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.6.5. 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. A demora na substituição de tais prestadores de serviço poderá afetar negativamente a emissão dos CRI e, consequentemente acarretar efeitos adversos aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

1.6.6. 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. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras, ocorreram novos "repiques" inflacionários.

Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2009 foi de 4,31%, em 2010 subiu para 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84%, fechou 2013 em 5,91%, fechou 2014 em 6,41%, 2015 em 10,67%, 2016 em 6,28%, 2017 em 2,94%, 2018 em 3,75%, 2019 em 4,31%, 2020 em 4,52%. Em dezembro de 2021, a inflação acumulada nos últimos 12 (doze) meses se encontrava em 10,71%.

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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.6.7. 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

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

1.6.8. 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. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Emissora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2021. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Emissora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue

1.6.9. 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.

1.6.10. 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 o Patrimônio Separado dos CRI, os Créditos Imobiliários remanescentes no Patrimônio Separado 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.

1.6.11. Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, ou do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103/21, conforme enquanto em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

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 parágrafo único do artigo 12, da Lei nº 9.514. 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 de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de 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 12, da Lei nº 9.514.

1.7. Riscos relativos à Devedora

1.7.1. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis

A Devedora se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Diversos riscos afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção e outros insumos, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão-de-obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, entre outros.

A conjuntura econômica do país pode impactar diretamente a performance do setor, que sofre impacto direto do nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário.

Outros fatores, como regulamentação, também podem vir a impactar a viabilidade financeira dos projetos da Devedora e, em um cenário onde a Devedora consiga repassar esse possível impacto no preço de venda, seria impossível continuar a operação da Devedora e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Além disso, em conformidade com os contratos de venda celebrados, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a empresa pode estar sujeita a multas. A Devedora não pode garantir que não estará sujeita a tais atrasos no futuro. Além disso, conforme previsto no Código Civil, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias.

Os distratos, por sua vez, representam um risco à saúde financeira das empresas do setor. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, as empresas têm sido obrigadas pela justiça a pagar de volta ao comprador quase que a totalidade do montante pago pelo comprador. Desta forma, a rentabilidade do negócio fica altamente prejudicada, pois o caixa não retorna à Devedora e o nível de lucro fica impactado devido a menor volume de receitas. Atualmente, há uma regulamentação definida para o tratamento do distrato, porém este só é válido para contratos assinados após Dezembro de 2018, quando a lei entrou em vigência.

A pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020, relacionada ao Coronavírus, afetou o Brasil assim como os demais países no mundo, provocando graves crises de condições financeiras, causando impactos negativos nos níveis de emprego, confiança do consumidor, instabilidade dos níveis de renda e os hábitos de consumo da população que se alteram devido essas mesmas condições. No entanto, o setor imobiliário se mostrou resiliente, com obras praticamente sem interrupção e contínua geração de empregos, impulsionado pelo cenário macroeconômico local, com o menor patamar de juros da história do Brasil. No entanto, a pandemia mundial ainda está em andamento e suas consequências ainda são um risco ao Brasil, principalmente no cenário fiscal, que pode causar turbulências no setor de incorporação imobiliária e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.2. O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.3. A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.4. Caso as parcerias da Devedora não sejam bem sucedidas ou caso a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora poderá desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não tem como assegurar que suas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.5. O valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode cair, o que poderá impactar

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

adversamente seu resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.6. Participação da Devedora em SPEs poderá resultar em riscos adicionais.

Os investimentos da Devedora em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Devedora enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, na qualidade de sócia das SPEs, pode se tornar responsável pelas obrigações das mesmas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos serviços adicionais para a Devedora, afetando adversamente seus resultados e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.7. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação, e (iii) na busca de compradores e locatários em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, especialmente nos segmentos econômico e supereconômico, devido ao grande potencial de crescimento. Ademais, alguns dos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.8. O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As empresas do setor imobiliário, inclusive a Devedora, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Devedora devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.9. As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvimento de sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

Suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e influenciar em outros custos adicionais que a Devedora a possa vir a ter, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.10. O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

O Governo Federal tem o poder para aumentar ou reduzir alíquotas de tributos, criar novos tributos e modificar o regime de tributação em vigor. Essas alterações ou criações de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto seus contratos de venda estejam em vigor podem impactar a situação financeira e os resultados operacionais e financeiros da Devedora de maneira relevante, na medida em que a Devedora não possa alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Além disso, a majoração de tributos já existentes ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Devedora podem vir a aumentar o preço final dos produtos da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda por seus produtos ou afetando suas margens, inclusive no que se refere a sua rentabilidade e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.11. Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

A Lei nº 11.941/09 tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e de auditoria, sejam adotados, no todo ou em parte, pela CVM.

DocuSign Envelope ID: 36567660-0F5B-4F23-851C-C642689C71EB

As práticas contábeis alteradas para adequação ao padrão IFRS foram normatizadas através de uma série de orientações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Técnicos ("CPC") e foram devidamente aprovadas pela CVM.

A convergência para o IFRS foi realizada pela Devedora, tomando por base o período inicial de 01 de janeiro de 2009, sem ter sido gerado impacto no resultado ou nas suas operações até a presente data.

O processo de convergência é contínuo e atualmente há assuntos relacionados ao controle na venda de unidades imobiliárias sendo analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Devedora tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas, o que pode ocasionar possíveis efeitos em seu resultado contábil, incluindo impactos nas bases de distribuição de dividendos e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

1.7.12. Atuação nos segmentos econômicos.

A atuação da Devedora e o seu crescimento dentro do seu segmento econômico está relativamente ligada ao programa habitacional do Governo Federal, o "Minha Casa, Minha Vida". Qualquer decisão que suspenda, interrompa ou altere significativamente as regras do programa pode afetar o desempenho da Devedora nesse segmento, e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 365676600F5B4F23851CC642689C71EB
Assunto: DocuSign: CRI Cyrela 400 - Termo de Securitização (v.FINAL).docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 233
Certificar páginas: 9
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 5
Rubrica: 0

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Leonardo Lucas de Souza Silva Macedo
R IGUATEMI, 151 - CONJ 161 E 162 ANDAR 16
EDIF SPAZIO FARIA LIMAITAIM BIBI
SAO PAULO, SP 01.451-011
leonardo.macedo@souzamello.com.br
Endereço IP: 179.218.7.248

Rastreamento de registros

Status: Original
04/05/2022 17:57:17

Portador: Leonardo Lucas de Souza Silva Macedo
leonardo.macedo@souzamello.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Marcelle Motta Santoro MSantoro@pentagonotrustee.com.br Diretora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 10980904706 Cargo do Signatário: Diretora **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/05/2022 18:25:59 ID: 2af8d9b3-e607-4608-a6ab-733330f8dc92	Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Assinado pelo link enviado para MSantoro@pentagonotrustee.com.br Usando endereço IP: 200.95.172.79	Enviado: 04/05/2022 18:14:51 Visualizado: 04/05/2022 18:25:59 Assinado: 04/05/2022 18:29:18
Marcelo Leitão da Silveira marcelo.leitao@opeacapital.com Diretor de Securitização Opea Securitizadora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 02159095770 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/05/2022 17:57:22 ID: 3ac33a0b-7497-4277-b428-a2fd5f31edb4	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para marcelo.leitao@opeacapital.com Usando endereço IP: 177.141.131.109	Enviado: 04/05/2022 18:14:50 Visualizado: 04/05/2022 18:17:40 Assinado: 04/05/2022 18:18:03
Sofia Guerra Fernandes Moreira sofia.guerra@opeacapital.com Procuradora Opea Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 32868649866 Cargo do Signatário: Procuradora	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para sofia.guerra@opeacapital.com Usando endereço IP: 189.120.75.225	Enviado: 04/05/2022 18:14:50 Visualizado: 04/05/2022 20:16:58 Assinado: 04/05/2022 20:17:27

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 03/12/2021 17:57:26 ID: 2aaa7e66-4e3e-4320-a860-c180fbb0639a		
Thiago Storoli Lucas thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 47033571860 Cargo do Signatário: Procurador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/01/2022 10:43:13 ID: 36c34f2e-6e74-4e4b-9d61-0a68e40ba5ac	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para thiago.storoli@opeacapital.com Usando endereço IP: 179.118.233.82	Enviado: 04/05/2022 18:14:51 Visualizado: 04/05/2022 18:34:36 Assinado: 04/05/2022 18:35:35
Vinicius Moreira Pádua vinicius.padua@opeacapital.com Procurador Opea Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 43043808851 Cargo do Signatário: Procurador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/05/2022 18:17:48 ID: deb613f8-26bb-4f34-8960-40db7b0b4348	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para vinicius.padua@opeacapital.com Usando endereço IP: 191.181.57.217	Enviado: 04/05/2022 18:14:51 Visualizado: 04/05/2022 18:17:48 Assinado: 04/05/2022 18:19:04

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Fernanda Tatto fernanda.tatto@souzamello.com.br Advogado Souza Mello e Torres Sociedade de Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	**Copiado**	Enviado: 04/05/2022 18:14:51

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	04/05/2022 18:14:52
Entrega certificada	Segurança verificada	04/05/2022 18:17:48
Assinatura concluída	Segurança verificada	04/05/2022 18:19:04
Concluído	Segurança verificada	04/05/2022 20:17:28

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 17/03/2021 17:57:57
Partes concordam em: Marcelle Motta Santoro

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 28/01/2021 15:30:48
Partes concordam em: Marcelo Leitão da Silveira, Sofia Guerra Fernandes Moreira, Thiago Storoli Lucas, Vinicius Moreira Pádua

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: tatiane.cintra@souzamello.com.br

To advise SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiane.cintra@souzamello.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiane.cintra@souzamello.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to tatiane.cintra@souzamello.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 489ª, 490ª E 491ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

De outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, sala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

CONSIDERANDO QUE

(i) em 03 de maio de 2022, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures (conforme definições constantes do Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor ("MP nº 1.103/21"), do artigo 8º da Lei nº 9.514, a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400");

(ii) conforme previsto no Termo de Securitização, foi realizado, em 03 de junho de 2022, o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores organizado pelas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores"), por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda dos investidores para subscrição e integralização dos CRI, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400, bem como definiram (a) a quantidade final de CRI a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (b) a taxa final

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

da remuneração aplicável aos CRI de cada série; e (c) o exercício total da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(iii) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, razão pela qual não se faz necessária a realização da assembleia geral dos titulares dos CRI para aprovar as matérias do presente Aditamento; e

(iv) nesse sentido, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas.

celebram o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Aditamento"), nos seguintes temos e condições:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização. Todos os termos no singular definidos neste Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Aditamento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Aditamento como um todo e não a uma disposição específica deste Aditamento, e referências a cláusula, sub-cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Aditamento a não ser que de outra forma especificado.

2. ALTERAÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. As Partes resolvem, em decorrência da realização do Procedimento de *Bookbuilding* e dos demais ajustes comerciais, (i) excluir os seguintes termos definidos "Agências de Classificação de Risco", "Aviso ao Mercado", "Boletim de Subscrição das Debêntures", "CCI, DI", "CCI IPCA I", "CCI IPCA II", "Pedido de Reserva", "Valor Total da Oferta", "Taxas Tetos", "Taxa Teto Remuneração DI", "Taxa Teto Remuneração IPCA I" e ""Taxa Teto Remuneração IPCA II" e (ii) alterar os termos definidos "Debêntures", "Debêntures DI", "Debêntures IPCA I", "Debêntures IPCA II", "Escritura de Emissão de Debêntures", "Escritura de Emissão de CCI", "Opção de Lote Adicional" e "Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI" constante da Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão, o qual passarão a vigorar com as seguintes redações:

"Agências de Classificação de Risco"	*É (i) a **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05 e (ii) a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros,*

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

	inscrita no CNPJ sob nº 02.295.585/0001-40, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substitui-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI,. As Agências de Classificação de Risco farão jus à remuneração prevista na Cláusula 7.13.3 deste Termo de Securitização.

(...)

"Aviso ao Mercado"	*É o aviso ao mercado da Oferta divulgado em 04 de maio de 2022 na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 e dos Coordenadores, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.*

(...)

"Boletim de Subscrição das Debêntures"	*É o boletim de subscrição das Debêntures, assinado em 06 de junho de 2022 pela Emissora, por meio do qual adquirirá a titularidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização.*

(...)

"CCI DI"	*É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários DI advindos das Debêntures DI.*
"CCI IPCA I"	*É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I advindos das Debêntures IPCA I.*
"CCI IPCA II"	*É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II advindos das Debêntures IPCA II.*

(...)

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

"Debêntures"	*São as Debêntures DI, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, quando referidas em conjunto.*
"Debêntures DI"	*São as 121.300 (cento e vinte e um mil e trezentos) debêntures da 1ª (primeira) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o valor total de R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais).*
"Debêntures IPCA I"	*São as 259.200 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos) debêntures da 2ª (segunda) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o valor total de R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais).*
"Debêntures IPCA II"	*São as 99.500 (noventa e nove mil e quinhentos) debêntures da 3ª (terceira) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 16ª (décima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o valor total de R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais).*

(...)

"Escritura de Emissão das Debêntures"	*É o "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações" celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 03 de maio de 2022, a qual foi aditada em 06 de junho de 2022, a fim de refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI.*
"Escritura de Emissão de CCI"	*É o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças" celebrado entre a Emissora, a Devedora e a Instituição Custodiante, em 03 de maio de 2022, a qual foi aditada em 06 de junho de 2022, a fim de refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI.*

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

(...)

"Opção de Lote Adicional"	*É a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 80.000 (oitenta mil) CRI adicionais, nos termos e conforme os limites estabelecidos no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a qual será distribuída pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços. A Opção de Lote Adicional foi exercida pela Emissora e a quantidade de CRI originalmente ofertada foi aumentada em 20% (vinte por cento), ou seja, em 80.000 (oitenta mil) CRI adicionais.* *A Opção de Lote Adicional foi exercida conforme demanda verificada com a conclusão do Procedimento de Bookbuilding dos CRI como, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI no Procedimento de Bookbuilding dos CRI e independentemente de excesso de demanda por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, havia intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, formalizados aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI. A distribuição pública dos CRI emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação, e aplicar-se-ão aos CRI emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que tais CRI integram o conceito de "CRI", nos termos deste Termo de Securitização.*

(...)

"Pedido de Reserva"	*É o pedido de reserva firmado pelos Investidores Não Institucionais, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), interessados em investir nos CRI, referente à sua intenção de subscrição dos CRI, que deveria ser realizado junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27. Neste sentido, foi admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para início do período de reserva, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.*

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

(...)

"Procedimento de Bookbuilding dos CRI"	*É o procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais* ***não*** *foram considerados no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração* ***exclusivamente*** *as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas teto; e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional.* *Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de Bookbuilding dos CRI foram os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI, a qual constou do Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores Institucionais puderam indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI DI, para a Remuneração dos CRI IPCA I e/ou para a Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas estabelecidas para a Remuneração de cada uma das séries; (iii) foram consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que foram as taxas fixadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série.* *O resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado disponibilizado em 03 de junho de 2022 na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado.*

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

(...)

"Valor Total da Oferta"	*É o valor correspondente a R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada foi aumentada em 20% (vinte por cento) mediante o exercício total da Opção de Lote Adicional, isto é, em 80.000 (oitenta mil) CRI, passando a Oferta a ser de R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).*

2.2. As Partes resolvem, em decorrência da realização do Procedimento de *Bookbuilding* e dos demais ajustes comerciais, alterar as Cláusulas 2.2, 2.3, 2.4, 2.4.1, 3.1 (ii), 3.2 (ii), 3.3 (ii), 4.1 (ii), (iii), (iv) e (xxxv), 5.3, 5.3.1, 5.3.2, 5.4, 5.4.1, 5.4.2, 7.1.1, 7.4.2, 7.4.3, 7.4.5, 7.4.5.1 a 7.4.5.9, 7.4.8, 7.4.9, 7.5.1, 7.5.2, 7.6.1., 7.8, 7.8.1 a 7.8.4, 7.9, 7.9.1, 7.9.2, 7.13, 7.13.1 a 7.13.3 do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

> *"2.2 Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 15 de março de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em 23 de março de 2022 sob o nº 156.073/22-5 e publicada no jornal "Valor Econômico" em 20 de abril de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar 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). A emissão das Debêntures pela Devedora foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 19 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em 02 de maio de 2022 sob o nº 218.784/22-3 e publicada no jornal "Folha de São Paulo" em 10 de maio de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar 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).*
>
> *2.3 Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, são vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, no valor total de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sendo (i) R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais) correspondente aos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Debêntures DI, que servirão de lastro para os CRI DI, (ii) R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais) correspondente aos Créditos Imobiliários IPCA I, decorrentes das Debêntures IPCA I, que servirão de lastro para os CRI IPCA I, e (iii) R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais) correspondente aos Créditos Imobiliários IPCA II, decorrentes das Debêntures IPCA II, que servirão de lastro para os CRI IPCA II.*
>
> *2.4 Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de*

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorreu anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.4.1 Considerando o disposto na Cláusula 2.4 acima, a emissão dos CRI foi precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora foram observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

(...)

3.1 Características dos Créditos Imobiliários DI: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários DI, representados pela CCI DI, decorrentes das Debêntures DI, e vinculados aos CRI DI da presente Emissão, possuem as seguintes características:

(...)

(ii) Valor: R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais);

(...)

3.2 Características dos Créditos Imobiliários IPCA I: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, decorrentes das Debêntures IPCA I, e vinculados aos CRI IPCA I da presente Emissão, possuem as seguintes características:

(...)

(ii) Valor: R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais);

(...)

3.3 Características dos Créditos Imobiliários IPCA II: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II, decorrentes das Debêntures IPCA II, e vinculados aos CRI IPCA II da presente Emissão, possuem as seguintes características:

(...)

(ii) Valor: R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais);

(...)

4.1 Características dos CRI: Nos termos do artigo 2º, inciso I, do Suplemento A à Resolução CVM 60, e do artigo 21 da MP nº 1.103, os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(...)

(ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em 3 (três) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 489ª série são doravante denominados "CRI DI", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 490ª série são doravante denominados "CRI IPCA I", e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 491ª série são doravante denominados "CRI IPCA II". Não há subordinação entre as séries;

(iii) Valor Total da Oferta: o Valor Total da Oferta é de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo (i) R$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais) correspondente aos CRI DI, (ii) R$ 259.200.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e duzentos mil reais) correspondente aos CRI IPCA I, e (iii) R$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais) correspondente aos CRI IPCA II;

(iv) Quantidade de CRI: serão emitidos 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, sendo (i) 121.300 (cento e vinte e um mil e trezentos) CRI DI, (ii) 259.200 (duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos) CRI IPCA I, e (iii) 99.500 (noventa e nove mil e quinhentos) CRI IPCA II;

(...)

(xxxvi) Classificação Preliminar de Risco dos CRI: A Devedora contratou as Agências de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada as Agências de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que as Agências de Classificação de Risco divulguem 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 "Emissões" e, no campo de busca, digitar o código "CRI.1.CIA.489", "CRI.1.CIA.490" ou "CRI.1.CIA.491", selecionar a série do CRI desejada e, na aba "Downloads", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

(...)

5.3 Remuneração dos CRI DI: Os CRI DI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI").

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

5.3.1 A Remuneração dos CRI DI será incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, e calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

5.3.2 O cálculo da Remuneração dos CRI DI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1):$$

onde:

"J" é valor da Remuneração dos CRI DI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI DI (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

"FatorDI" é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização dos CRI DI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"n" é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI DI, sendo "n" um número inteiro;

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

"TDI" é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

"DIk" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"FatorSpread" é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (\boldsymbol{Spread}/\mathbf{100} + \mathbf{1})^{\frac{\boldsymbol{DP}}{\mathbf{252}}}$$

onde:

"Spread" 0,4000 (quarenta centésimos);

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

(...)

5.4 Remuneração dos CRI IPCA: Sem prejuízo da Atualização Monetária dos CRI IPCA, os CRI IPCA farão jus a juros remuneratórios conforme abaixo ("Remuneração dos CRI IPCA"):

(i) os CRI IPCA I farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, correspondentes a 5,9068% (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA I"); e

(ii) os CRI IPCA II farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, correspondentes a 6,1280% (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA II").

5.4.1 A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou desde a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento.

5.4.2 O cálculo da Remuneração dos CRI IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1):$$

onde:

"J" é valor da Remuneração dos CRI IPCA devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI IPCA (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

"VNa" é o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é a sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

"i" é 5,9068 (cinco inteiros, nove mil e sessenta e oito décimos de milésimo) para os CRI IPCA I e 6,1280 (seis inteiros, mil, duzentos e oitenta décimos de milésimo) para os CRI IPCA II;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

(...)

7.1.1 Os CRI emitidos em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional, correspondente a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

(...)

7.4.2 Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais disponibilizaram ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

7.4.3 Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400, os Coordenadores realizaram apresentações a potenciais investidores (roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta ("Apresentações para Potenciais Investidores"). Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores pretendam utilizar em tais apresentações aos Investidores foram encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400, da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e demais regulamentações aplicáveis, sendo certo que a sua utilização somente ocorreu concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar à CVM.

(...)

7.4.5 Após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizaram o Procedimento de Bookbuilding dos CRI, que foi realizado nos termos indicados abaixo e no Contrato de Distribuição.

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

7.4.5.1 Os Investidores da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, observado o Direcionamento da Oferta (conforme abaixo definido), puderam apresentar suas ordens de investimento, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, ou Pedidos de Reserva, durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, sendo certo que, observado o Direcionamento da Oferta (conforme abaixo definido), o Investidor deveria:

(a) identificar no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, um percentual mínimo para a taxa de Remuneração dos CRI, desde que observada a taxa teto de cada série, como condição para sua aceitação à Oferta, observado que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento dos Investidores Não Institucionais não foram considerados no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI;

(b) indicar a quantidade de CRI da respectiva série que desejava subscrever; e

(c) se Pessoa Vinculada, indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou de sua intenção de investimento, pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que o recebeu.

7.4.5.2 No caso do item "a" da Cláusula 7.4.5.1 acima, caso o percentual apurado no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento seria cancelado pelo respectivo Coordenador ou Participante Especial, que tenha recebido o referido Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

7.4.5.3 No caso do item "b" da Cláusula 7.4.5.1 acima, caso os CRI objeto do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento não fossem emitidos, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento seria cancelado pelo Coordenador ou Participante Especial que tenha recebido referido Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

7.4.5.4 O Prospecto Preliminar estava disponível nos mesmos locais em que será disponibilizado o Prospecto Definitivo pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para o recebimento dos Pedidos de Reserva.

7.4.5.5 Findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidaram os Pedidos de Reserva que tenham recebido e os encaminharam já consolidados ao Coordenador Líder.

7.4.5.6 Os Investidores Institucionais interessados em subscrever CRI também puderam apresentar seus Pedidos de Reserva, no Período de Reserva, conforme o caso, ou suas respectivas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, indicando as informações previstas na Cláusula 7.4.5.1 acima, sendo certo que exclusivamente os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento dos Investidores

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, foram consideradas, no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, para definição da taxa final da Remuneração dos CRI.

7.4.5.7 Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não foram considerados, no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, e estavam, ainda, sujeitos a um limite máximo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), individual ou agregado.

7.4.5.8 No Procedimento de Bookbuilding dos CRI, o Coordenador Líder consolidou todos os Pedidos de Reserva que recebeu dos Participantes Especiais e as demais ordens de investimento efetuadas pelos Investidores da Oferta para subscrição dos CRI.

7.4.5.9 Observado o Direcionamento da Oferta (conforme adiante definido), as disposições da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, como não foi verificada demanda superior ao Valor Total da Oferta, haverá rateio operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa final definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI. No âmbito da emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, (a) para a Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva que indicaram a taxa final definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI foram rateados entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva, e (b) para a Oferta Institucional, foi observado o disposto nesta Cláusula e na Cláusula 7.4 acima.

(...)

7.4.8 Cada Pedido de Reserva deveria ser realizado perante apenas uma Instituição Participante da Oferta, sendo certo que cada Investidor poderia efetuar um ou mais Pedidos de Reserva, sem limitação, em diferentes níveis de taxa de juros para um mesmo Pedido de Reserva ou em diferentes Pedidos de Reserva, inexistindo limites máximos de investimento, observadas as disposições aplicáveis aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais.

7.4.9 Os Pedidos de Reserva previam, entre outras informações, condições de subscrição e integralização dos CRI, informações acerca da sua caracterização como Pessoa Vinculada e termo de obtenção de cópia do Prospecto.

(...)

7.5.1 Os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever os CRI puderam preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, sendo certo que (i) foi considerado como Investidor Institucional qualquer investidor que formalizou Pedido de Reserva em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais); e (ii) deveria ser observado o valor máximo, individual ou agregado, de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional.

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

7.5.2 Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não foram considerados, no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, e estavam, ainda, sujeitos a um limite máximo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente ao valor mínimo necessário de investimentos financeiros estabelecido para a caracterização de investidor qualificado.

(...)

7.6.1 Os Investidores Institucionais interessados em subscrever os CRI puderam (i) preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva; ou (ii) suas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, indicando as informações previstas no Contrato de Distribuição, conforme os procedimentos ali definidos.

(...)

7.8 Procedimento de Bookbuilding dos CRI: Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores não considerados Investidores Institucionais não foram considerados no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas teto; e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional. O resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI foi ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o qual deverá ser levado a registro na junta comercial competente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora, ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares de CRI.

7.8.1 Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de Bookbuilding dos CRI foram os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI, a qual constou deste Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores puderam indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas estabelecidas para a Remuneração de cada uma das séries; (iii) foram consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

Investidores Institucionais que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que foram as taxas finais fixadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série.

7.8.2 Para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e, por conseguinte, da Remuneração das Debêntures, foram atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa final de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, sendo certo que foi observado o seguinte procedimento:

(i) a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores Institucionais foi considerada até que fosse atingido, no mínimo, o valor inicial da Oferta (isto é, sem considerar a emissão dos CRI no âmbito da Opção de Lote Adicional), sendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida foi estendida para os CRI adicionais emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional; e

(ii) atingido, no mínimo, o valor inicial da Oferta (isto é, sem considerar a emissão dos CRI no âmbito da Opção de Lote Adicional), a Remuneração dos CRI indicada na última intenção de investimento referente ao CRI, considerada no âmbito da Oferta consistiu na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI adicionais emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional, observado, ainda, o disposto na Cláusula 7.9 e seguintes abaixo.

(...)

7.8.3 Até a data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviaram de maneira já consolidada aos Coordenadores.

7.8.4 O resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado disponibilizado em 03 de junho de 2022 na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado.

7.9 <u>Participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI</u>: Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi aceita a participação de investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta, observado o previsto no Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição.

7.9.1 Como foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI objeto da Oferta (sem considerar a emissão dos CRI adicionais), foi permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

7.9.2 Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI objeto da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

(...)

7.13 Classificação de Risco. A Emissão foi submetida à apreciação das Agências de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pelas Agências de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opeacapital.com (neste website, acessar "Emissões" e, no campo de busca, digitar o código "CRI.1.CIA.489", "CRI.1.CIA.490" ou "CRI.1.CIA.491", selecionar a série do CRI desejada e, na aba "Downloads", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável), e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios das Agências de Classificação de Risco na data de sua divulgação.

7.13.1 As Agências de Classificação de Risco poderão ser alteradas sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda.; e/ou (ii) Moody's América Latina Ltda ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas").

7.13.2 As Agências de Classificação de Risco poderão ser substituídas, sem a necessidade de realização de assembleia geral de Titulares de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 7.13.1 acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização trimestral do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Emissora e a Agência de Classificação de Risco.

7.13.3 As Agências de Classificação de Risco farão jus a seguinte remuneração: honorários iniciais no valor de R$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais). Será devido um honorário anual de monitoramento no valor de R$46.000,00 (quarenta e seis mil reais), devido a partir da data do primeiro aniversário da publicação do rating, e em cada aniversário subsequente.

2.3. As Partes resolvem alterar a tabela 2 do Anexo IX da Escritura de Emissão, de forma que a tabela 2 do Anexo IX passará a vigorar na forma dos Anexo A, anexo ao presente Aditamento.

3. DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. Todos os demais termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

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

3.3. As comunicações a serem enviadas para as Partes, por escrito e/ou por correio eletrônico, conforme disposições deste Aditamento deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Aditamento e do Termo de Securitização.

Se para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62
CEP 01014-907 | São Paulo, SP
At.: Flavia Palacios
Telefone: (11) 31272700
E-mail: gestao@opeacapital.com | juridico@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário:
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, sala B, Salas 302 -304, Barra da Tijuca
CEP 22640-102 | Rio de Janeiro, RJ
At.: Marcelle Motta Santoro | Karolina Vangelotti | Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

3.3.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

3.4. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

3.5. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

3.6. As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

3.7. O não exercício pelas Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Aditamento ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

3.8. Este Aditamento entra em vigor na data de sua assinatura.

3.9. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Aditamento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

3.10. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Aditamento de quaisquer aditivos à presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Aditamento será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Aditamento tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

4. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

4.1. Este Aditamento é regido e interpretado em conformidade com as Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. 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 Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 06 de junho de 2022.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*)

DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

(Página de Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações", celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF: 328.686.498-66

Nome: Vinícius Moreira Pádua
Cargo: Procurador
CPF: 430.438.088-51

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Marcelle Motta Santoro
Cargo: Diretora Estatutária
CPF: 109.809.047-06

TESTEMUNHAS:

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70

Nome: Thiago Storoli Lucas
CPF: 470.335.718-60

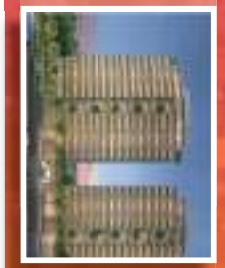
DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

ANEXO A

(...)

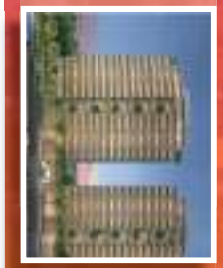
Tabela 2 – Forma de utilização dos recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Divisão	Sociedade	Imóvel Lastro	Uso dos recursos da presente Emissão 100%	Valor dos recursos a ser alocado (R$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%)	Data de vencimento da parcela objeto do reembolso	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
7580	CYRELA BELGRADO EMP. IMOB	Easy Botafogo	76.953.896,56	76.953.896,56	100%	mai/22	mai/22
7992	CYRELA ESMERALDA EMP.IMOB	Maison Cyrela Perdizes	48.037.272,07	48.037.272,07	100%	mai/22	mai/22
7754	CBR 033 EMP IMOB LTDA	Infraprev	38.202.599,06	38.202.599,06	100%	mai/22	mai/22
7444	CBR 092 EMPRE IMOB	São Nicásio	36.829.075,88	36.829.075,88	100%	mai/22	mai/22
7628	CYRELA PUGLIA EMP. IMOB.	Le Jardin	31.286.445,16	31.286.445,16	100%	mai/22	mai/22
7662	GARIBALDI EMP. IMOB. LTDA	Grand Living Nova Klabin	28.916.809,74	28.916.809,74	100%	mai/22	mai/22
7391	CBR 029 EMP IMOB LTDA	Afonso Mariano Fagundes	24.550.186,02	24.550.186,02	100%	mai/22	mai/22
7396	CYRELA BENTEVI EMP IMOB	Imp. Leopol. Nestle	24.018.836,02	24.018.836,02	100%	mai/22	mai/22
7461	CBR 098 EMPRE IMOB	Padre Raposo	20.970.539,09	20.970.539,09	100%	mai/22	mai/22
7564	CBR 097 EMPRE IMOB	Living Hereditá Alto Do Ipiran	20.733.213,09	20.733.213,09	100%	mai/22	mai/22
7629	CYRELA MEXICO EMP. IMOB.	Living Unique Freguesia Do Ó	15.045.311,65	15.045.311,65	100%	mai/22	mai/22



DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

7737	CBR 056 EMP IMOB LTDA	Vivaz Prime Laguna	14.193.138,90	14.193.138,90	100%	mai/22	mai/22
7417	CYRELA URBANISMO 3 EMP.	José Bonifácio	10.933.410,58	10.933.410,58	100%	mai/22	mai/22
7431	LYON EMP. IMOB. LTDA	Cotovia	144.994.839,36	144.994.839,36	100%	mai/22	mai/22
8255	CYRELA CRISTAL EMP.IM.LTD	Bothanic	6.731.777,35	6.731.777,35	100%	mai/22	mai/22



DocuSign Envelope ID: C904BC0A-C079-477C-A029-766BAAC28C70

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 1º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 60

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 58AB506D-DB56-4489-A944-1BC9768F85D3

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 489ª, 490ª e 491ª séries da sua 1ª emissão ("Emissão" e "Oferta") declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor a partir de 02 de maio de 2022 ("Resolução CVM nº 60"):

(a) nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, do inciso IX do artigo 2º da Resolução CVM nº 60, do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, serão instituídos regimes fiduciários sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente nº 15142-2, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado CRI DI") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado CRI DI; (c) a conta corrente nº 15363-4, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado CRI IPCA I") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado CRI IPCA I; (d) a conta corrente nº 15133-1, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado CRI IPCA II") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado CRI IPCA II; e (e) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "a", "b", "c" e "d" acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;

(b) verificou, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), com a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI") e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser

DocuSign Envelope ID: 58AB506D-DB56-4489-A944-1BC9768F85D3

prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Termo de Securitização");

(c) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Devedora"), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) 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 nº 60;

(e) 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

(f) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões indicadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 03 de maio de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: [=]
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSign Envelope ID: 58AB506D-DB56-4489-A944-1BC9768F85D3

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 58AB506DDB564489A9441BC9768F85D3
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: CRI Cyrela 400 - Declaração da Securitizadora (assinatura Diretores)
Source Envelope:
Document Pages: 3
Signatures: 2
Certificate Pages: 5
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Vinicius Padua
R. Hungria, 1240 - 6o Andar - Conj. 62
Sao Paulo, SP 01455-000
vinicius.padua@opeacapital.com
IP Address: 191.181.57.217

Record Tracking

Status: Original
03-05-2022 | 10:50

Holder: Vinicius Padua
vinicius.padua@opeacapital.com

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Flavia Palacios flavia.palacios@opeacapital.com diretor Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 13-10-2021 | 15:17 ID: 6f9a960f-9be6-4c95-bb23-ab8f809c66c1	Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to flavia.palacios@opeacapital.com Using IP Address: 201.93.162.105	Sent: 03-05-2022 | 10:52 Resent: 03-05-2022 | 10:52 Viewed: 03-05-2022 | 10:55 Signed: 03-05-2022 | 10:58
Marcelo Leitão marcelo.leitao@opeacapital.com Diretor de Securitização Opea Securitizadora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to marcelo.leitao@opeacapital.com Using IP Address: 177.141.131.109	Sent: 03-05-2022 | 10:52 Resent: 03-05-2022 | 10:52 Viewed: 03-05-2022 | 11:16 Signed: 03-05-2022 | 11:17

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	03-05-2022 | 10:52
Certified Delivered	Security Checked	03-05-2022 | 11:16
Signing Complete	Security Checked	03-05-2022 | 11:17
Completed	Security Checked	03-05-2022 | 11:17

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 17-09-2019 | 18:25
Parties agreed to: Flavia Palacios

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, RB Capital Companhia de Securitização (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact RB Capital Companhia de Securitização:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: thiago.silveira@rbcapital.com

To advise RB Capital Companhia de Securitização of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at thiago.silveira@rbcapital.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from RB Capital Companhia de Securitização

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to thiago.silveira@rbcapital.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with RB Capital Companhia de Securitização

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to thiago.silveira@rbcapital.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify RB Capital Companhia de Securitização as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by RB Capital Companhia de Securitização during the course of your relationship with RB Capital Companhia de Securitização.

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 7999AB96-AE06-4FC6-9CC8-C98E2A459135

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão ("Emissão" e "Oferta") da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), declara, para todos os fins e efeitos que:

(a) agiu, em conjunto com a Emissora e com a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), 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 e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" ("Termo de Securitização") que regula os CRI e a Emissão;

(b) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Devedora"), na qualidade de devedora dos créditos imobiliários lastro dos CRI, de suas respectivas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) 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 da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor; e

(d) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada 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 indicadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 03 de maio de 2022.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor
CPF: 043.015.787-81

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Diretor
CPF: 056.388.647-17

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7999AB96AE064FC69CC8C98E2A459135
Assunto: CRI Cyrela - Declaração Art. 56
Envelope fonte:
Documentar páginas: 1
Certificar páginas: 6
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2
Rubrica: 0

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Guilherme Almeida
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
SP, SP 04538-132
guilherme.almeida@xpi.com.br
Endereço IP: 201.48.69.134

Rastreamento de registros

Status: Original
03/05/2022 10:46:31

Portador: Guilherme Almeida
guilherme.almeida@xpi.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Bernardo Amaral Botelho kristian.orberg@xpi.com.br Procurador XP Investimentos Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 04301578781 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/08/2019 11:20:03 ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para kristian.orberg@xpi.com.br Usando endereço IP: 200.182.103.71	Enviado: 03/05/2022 10:47:37 Visualizado: 03/05/2022 10:56:16 Assinado: 03/05/2022 10:56:43
Fabricio Cunha de Almeida kristian.orberg@xpi.com.br Procurador XP Investimentos Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 05638864717 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/08/2019 11:20:03 ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para kristian.orberg@xpi.com.br Usando endereço IP: 200.182.103.71	Enviado: 03/05/2022 10:47:38 Visualizado: 03/05/2022 10:49:12 Assinado: 03/05/2022 10:55:48

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	03/05/2022 10:47:38
Entrega certificada	Segurança verificada	03/05/2022 10:49:12
Assinatura concluída	Segurança verificada	03/05/2022 10:55:48
Concluído	Segurança verificada	03/05/2022 10:56:46
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 20/08/2018 17:16:37
Partes concordam em: Bernardo Amaral Botelho, Fabricio Cunha de Almeida

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a XPI Suprimentos:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: suelen.matsudo@xpi.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PENTÁGONO

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários da 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder e pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, neste ato representado na forma do seu estatuto social, na qualidade de coordenador ("Banco Safra"), **DECLARA**, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto da Oferta dos CRI e no Termo de Securitização.

As palavras e expressões indicadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 04 de maio de 2022.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ICP Brasil
MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706
2022.05.04 15:53:00 -03'00'

Nome: Marcelle Motta Santoro
Cargo: Diretora de Operações Fiduciárias III
CPF: 109.809.047-06

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

RELATÓRIOS DEFINITIVOS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating 'brAAA (sf)' atribuído às 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Cyrela)

7 de junho de 2022

Resumo

- As 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Opea Securitizadora S.A.** (Opea) serão lastreadas por debêntures devidas pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Cyrela) e representadas por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).
- A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil às operações, após o recebimento dos documentos finais da operação
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem a Cyrela como única devedora. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Cyrela.

ANALISTA PRINCIPAL

Filix Gomez
Cidade do México
52 (55) 5081-4490
filix.gomez
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Victor Nomiyama, CFA
São Paulo
55 (11) 3039-9764
victor.nomiyama
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Jose Coballasi
Cidade do México
52 (55) 5081-4414
jose.coballasi
@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 7 de junho de 2022 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil às 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão de CRIs da **Opea Securitizadora S.A.** (Opea).

A operação será lastreada por debêntures devidas pela Cyrela. O rating é amparado por nossa opinião de crédito sobre as debêntures, a qual, por sua vez, indica a qualidade de crédito da Cyrela como devedora das obrigações assumidas com relação ao título. Entendemos que as debêntures que lastreiam os CRIs possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Cyrela.

A Cyrela é uma das maiores construtoras e incorporadoras imobiliárias do Brasil, atuando por meio de marcas próprias e parcerias. A empresa tem atuação diversificada nos segmentos de Baixo, Médio e Alto Padrão. Nos primeiros nove meses de 2021, os lançamentos e as vendas contratadas da Cyrela (incluindo 100% dos empreendimentos) atingiram R$ 4,6 bilhões e R$ 4,0 bilhões, respectivamente. Para mais informações sobre a Cyrela, consulte o relatório listado na seção "Artigos" deste comunicado à imprensa.

O montante total da emissão será de R$ 480 milhões, sendo: R$ 121,3 milhões correspondentes a 489ª série, R$ 259,2 milhões pela 490ª série e por fim, R$ 99,5 milhões referentes a 491ª série. Os juros remuneratórios da 489ª série serão equivalentes à variação da Taxa DI Over acrescida de um spread de 0,40% ao ano. Já os juros remuneratórios da 490ª série serão equivalentes à taxa da variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acrescida de um spread de 5,9068% ao ano. Por fim, os juros remuneratórios da 491ª série serão equivalentes à taxa da

variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acrescida de um spread de 6,1280% ao ano.

O pagamento dos juros dos CRIs será semestral e o do principal das 489ª e 490ª séries será pago em uma parcela no ano final da operação. O principal da 491ª série será pago em duas parcelas anuais nos dois anos finais da operação, de acordo com o cronograma de pagamentos das transações.

RESUMO DA AÇÃO DE RATING

Instrumento	De	Para	Montante da emissão(em R$)	Vencimento Legal Final
489ª série da 1ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	R$ 121,3 milhões	15 de junho de 2027
490ª série da 1ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	R$ 259,2 milhões	15 de junho de 2027
491ª série da 1ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	R$ 99,5 milhões	13 de junho de 2029

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Comunicado à Imprensa: Rating 'brAAA (sf)' atribuído às 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Cyrela)

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.standardandpoors.com.br para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.standardandpoors.com. Utilize a caixa de pesquisa localizada na coluna à esquerda no site.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 25 de junho de 2018.
- Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito, 10 de outubro de 2021.
- Princípios dos Ratings de Crédito, 16 de fevereiro de 2011.
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012.
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012.
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014.
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017.
- Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas, 8 de março de 2019.
- Metodologia para derivar taxas de juros estressadas em Operações Estruturadas, 18 de outubro de 2019.
- Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas, 22 de dezembro de 2020.

Artigos

- Análise Detalhada: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, 27 de abril de 2022
- Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Cyrela), 18 de maio de 2022
- Definições de Ratings da S&P Global Ratings
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of The Top Five Macroeconomic Factors*, 16 de dezembro de 2016
- *Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis: The Effects of Regional Market Variables*, 28 de outubro de 2015
- *Economic Outlook Latin America Q2 2022: Conflict Abroad Amplifies Domestic Risks*, 29 de março de 2022
- *Latin America Structured Finance Outlook 2022: Expectations Are For Flat Issuance And Stable Collateral Performance*, 31 de janeiro de 2022

INSTRUMENTO	DATA DE ATRIBUIÇÃO DO RATING INICIAL	DATA DA AÇÃO ANTERIOR DE RATING
OPEA SECURITIZADORA S.A.		
489ª série da 1ª emissão de CRIs	18 de maio de 2022	18 de maio de 2022
490ª série da 1ª emissão de CRIs	18 de maio de 2022	18 de maio de 2022
491ª série da 1ª emissão de CRIs	18 de maio de 2022	18 de maio de 2022

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de *default*) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "Potenciais Conflitos de Interesse", disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência, disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings

avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Comunicado à Imprensa: Rating 'brAAA (sf)' atribuído às 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Cyrela)

Copyright © 2022 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

Moody's LOCAL | Brasil

Comunicado de Ação de Rating

Moody's Local atribui AA+.br (sf) às 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Cyrela)

Comunicado de Ação de Rating

SÃO PAULO, 17 DE JUNHO DE 2022

A Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Moody's Local") atribuiu ratings definitivos AA+.br (sf) às 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") emitidos pela Opea Securitizadora S.A. ("Opea"). Os CRIs foram emitidos no valor total de R$ 480 milhões, distribuídos em três séries, com vencimentos em junho de 2027 para as duas primeiras séries e junho de 2029 para a terceira série.

Os CRIs são lastreados pelas três séries da 16ª Emissão de Debêntures da Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações. ("Cyrela" ou "Companhia", AA+.br estável), de mesmo valor. As três séries de debêntures são avaliadas em AA+.br, reflexo da natureza de dívida sênior sem garantia.

Emissor	Instrumento	Rating	Perspectiva
Opea Securitizadora S.A - 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs	489ª Série da 1ª Emissão de CRIs	AA+.br (sf)	N.A.
	490ª Série da 1ª Emissão de CRIs –	AA+.br (sf)	
	491ª Séria da 1ª Emissão de CRIs	AA+.br (sf)	

FUNDAMENTOS DE RATING

Os ratings AA+.br atribuído às três séries são baseados principalmente na qualidade de crédito das três seríes da 16ª Emissão de Debêntures da Cyrela no valor de R$ 480 milhões e vencimentos em junho de 2027, para as duas primeiras séries, e junho de 2029, para a terceira série. Qualquer alteração nos ratings das debêntures poderá levar a uma mudança nos ratings dos CRIs.

O pagamento de principal das 489ª e 490ª Séries serão feitos em uma única parcela em junho de 2027, e os pagamentos de principal da 491ª Série serão feitos em duas parcelas iguais em junho de 2028 e 2029. A 489ª Série possuirá remuneração de CDI + 0,4% a.a., a 490ª Série possuirá remuneração de IPCA + 5,9068% a.a. e a 491ª Série possuirá remuneração de IPCA + 6,1280% a.a.. Os juros das três séries são pagos semestralmente a partir de dezembro de 2022. A Cyrela efetuará os pagamentos devidos em razão das debêntures diretamente na conta dos CRIs, que será mantida em banco a ser definido. Os eventos de vencimento antecipado dos CRIs espelham os eventos de vencimento antecipado das debêntures.

CONTATOS
+55.11.
VP-
+5
SERVIÇO AO CLIENTE
+55.11.

Os ratings consideram 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.

A qualidade de crédito da Cyrela reflete suas sólida posição entre as maiores construtoras brasileiras em faturamento e área construída. A grande escala da empresa e o reconhecimento da marca proporciona economias de escala e forte poder de barganha com os fornecedores, desde a compra de matérias-primas e terrenos à contratação de serviços de terceiros, além de garantir maior retenção de funcionários. A boa diversificação da Cyrela em termos de oferta de produtos resulta em menor volatilidade de receitas e margens do que suas concorrentes.

Em dezembro de 2021, 57% das vendas da empresa vieram do segmento de alta renda, enquanto 18,4% vieram do segmento de média renda e 24,7% do segmento de baixa renda. Desde 2015, a maioria dos lançamentos da Cyrela concentra-se nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e na região Sul do Brasil. Em dezembro de 2021, a Cyrela registrou receita líquida de R$ 4,8 bilhões e lucro líquido de R$ 914 milhões.

[illegible]

O rating dos CRIs poderá ser elevado ou rebaixado caso haja uma elevação ou rebaixamento dos ratings das debêntures lastro da operação, que por sua vez está atrelada ao rating da Cyrela.

[illegible]

A metodologia utilizada neste(s) rating(s) foi Metodologia de Rating para Operações Estruturadas, publicada em 24 de junho de 2021, e disponível na seção de metodologias em www.moodyslocal.com/country/br.

[illegible]

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.

Moody's LOCAL | Brasil

	[illegible]	[illegible]
489ª Série da 1ª Emissão de CRIs	03/05/2022	03/05/2022
490ª Série da 1ª Emissão de CRIs	03/05/2022	03/05/2022
491ª Série da 1ª Emissão de CRIs	03/05/2022	03/05/2022

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.

Moody's LOCAL | Brasil

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.

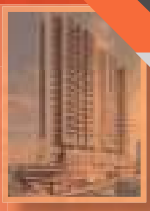
Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita nos termos da Licença para Serviços Financeiros Australiana da afiliada da MOODY's, a Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 e/ou pela Moody's Analytics Australia Pty Ltd 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.

CYRELA



CYRELA

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 489ª, 490ª E 491ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA

opea

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

GMR Publicidade
www.gmreditoracao.com.br