

## PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 477  
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648  
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Companhia Aberta  
CNPJ nº 09.146.451/0001-06 | NIRE 35.300.358.996  
Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo – SP

no montante total de

**R\$100.000.000,00**  
(cem milhões de reais)

Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACRIND7  
Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACRINE5

É esperado pela Devedora que a Classificação de Risco dos CRI (Rating), em escala nacional, seja, no mínimo, equivalente a "A+"\*

\*A Classificação de Risco Preliminar será atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nominativos, escriturais, em até 2 (duas) séries ("CRI da Primeira Série" e "CRI da Segunda Série", respectivamente), para distribuição pública da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) emissão da Emissora ("Emissão" ou "Oferta", respectivamente), 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, 15 de abril de 2024 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Valor Total da Emissão", respectivamente). A quantidade de CRI alocada em cada uma das séries será definida em Procedimento de Bookbuilding, em razão da adoção do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido neste Prospecto) entre as séries. Os CRI da Primeira Série têm prazo de vencimento de 1827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de abril de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar. Os CRI da Segunda Série têm prazo de vencimento de 2556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de abril de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de até 116% (cento e dezesseis inteiros), da variação acumulada das médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e formalizado por meio de aditamento à Escritura e ao Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora, da Devedora ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Primeira Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI) ("Taxa DI", "Remuneração dos CRI Primeira Série", calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série ou da Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, até a próxima Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série (observadas as possibilidades de resgate antecipado dos CRI aqui previstas) ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos Debêntures da Segunda Série ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série"). A atualização monetária dos CRI da Segunda Série será calculada conforme fórmulas descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar. Sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e formalizado por meio de aditamento à Escritura e ao Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora, da Devedora ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da primeira data de integralização dos CRI) e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)", conforme segue: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de um spread de 1,70% (um inteiro e setenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série ("Remuneração dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, a "Remuneração"). A Emissora instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"). O objeto de cada regime fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo regime fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430. A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, foi nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciária"). Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares dos CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI. Não há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Foi requerido o registro automático da Oferta perante a CVM em 10 de abril de 2024.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 23 A 66 DESTA PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI. OS CRI DO OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM A REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ÍTEM 7.1 DA SEÇÃO 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 71 DESTA PROSPECTO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 17 DE ABRIL DE 2024. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APOS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, DO ANEXO IX "CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRI+", DAS "REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS", CONFORME EM VIGOR, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO "RESIDENCIAL", "CONCENTRADOS", "APARTAMENTOS OU CASAS", "VALOR MOBILIÁRIO REPRESENTATIVO DE DÍVIDA". A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>5</b>
2.1. Breve descrição da Oferta.....	5
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	5
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização.....	9
2.4. Identificação do Público-Alvo.....	9
2.5. Valor Total da Oferta.....	9
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta.....	9
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....</b>	<b>20</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta.....	20
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre.....	20
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado.....	22
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas.....	22
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar.....	22
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>23</b>
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>67</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	67
<b>6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....</b>	<b>70</b>
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).....	70
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário.....	70
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>71</b>
7.1. Restrições à transferência dos valores mobiliários.....	71
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	71
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	71
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>74</b>
8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida.....	74
8.2. Eventual destinação da Oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	74
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a Oferta.....	74
8.4. Regime de Distribuição.....	75
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa.....	75
8.6. Formador de Mercado.....	77
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver.....	77
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	77

<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>78</b>
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamento aos titulares dos valores mobiliários ofertados .....	78
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes .....	78
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados .....	78
9.4. Política de investimento, discriminado inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos .....	78
<b>10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....</b>	<b>79</b>
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios .....	79
10.2. Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão .....	81
10.3. Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados .....	81
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito.....	82
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento .....	82
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.....	82
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais .....	83
10.8. Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados .....	83
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos .....	83
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para .....	95
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	96
<b>11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....</b>	<b>97</b>
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização .....	97
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil .....	97



<b>12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS.....</b>	<b>98</b>
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	98
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas .....	98
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	98
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado .....	98
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios .....	101
<b>13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>102</b>
<b>14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....</b>	<b>103</b>
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	103
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados. ....	106
<b>15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>107</b>
15.1. Formulário de Referência .....	107
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora .....	107
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora .....	107
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão .....	108
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima .....	108
15.6. Termo de securitização de créditos.....	108
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis .....	108
<b>16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>109</b>
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora .....	109
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	109
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	109
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023.....	109

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável .....	110
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão.....	110
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.....	110
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM.....	110
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	110
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	110
<b>17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>111</b>
17.1. Informações Adicionais da Devedora .....	111
<b>18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA .....</b>	<b>118</b>
18.1. Duration do título de Securitização .....	118
18.2. Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.....	118
18.3. Quórum geral estabelecido para as deliberações das assembleias gerais de investidores conforme previsto no Termo de Securitização .....	118
18.4. Classificação dos CRI.....	118

## ANEXOS

<b>Anexo I</b>	- Estatuto Social da Emissora .....	121
<b>Anexo II</b>	- Estatuto Social da Devedora.....	145
<b>Anexo III</b>	- Termo de Securitização .....	173
<b>Anexo IV</b>	- Escritura de Emissão de Debêntures.....	325
<b>Anexo V</b>	- Escritura de CCI.....	427
<b>Anexo VI</b>	- Declaração da Emissora nos termos do art. 27, inciso I, alínea "C" da Resolução CVM 160 .....	461
<b>Anexo VII</b>	- Declaração de veracidade da Emissora nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 .....	469
<b>Anexo VIII</b>	- Declaração de veracidade do Coordenador Líder nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160.....	479

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA EMISSORA E DA DEVEDORA DEVEM SER LIDOS PARA MELHOR COMPREENSÃO DAS ATIVIDADES DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E DA OFERTA, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI.

### 2.1. Breve descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso III da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a 275ª (*ducentésima septuagésima quinta*) emissão de CRI, que serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Devedora”) em razão da 5ª (quinta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada, da Devedora (“Debêntures da Primeira Série” e “Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto “Debêntures”). A Oferta consistirá na distribuição pública de 100.000 (cem mil) CRI, perfazendo o montante total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

A Oferta será coordenada pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”). Nos termos do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Até Duas Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.” celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”). O Coordenador Líder poderá convidar a participar da Oferta como instituições subcontratadas do Coordenador Líder, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil, escolhidas a exclusivo critério do Coordenador Líder e mediante o consentimento da Emissora e da Devedora, por meio de celebração de contrato de adesão com o Coordenador Líder (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

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

### 2.2. Apresentação da Securitizadora

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA. CONFORME A FACULDADE DESCRITA NO ITEM 15.1, DO ANEXO E DA RESOLUÇÃO CVM 160, PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ACESSSE [HTTPS://APP.OPEACAPITAL.COM/PT/EMISSOES](https://app.opeacapital.com/pt/emissoes), NESSE WEBSITE, ACESSAR O CAMPO “OFERTAS EM ANDAMENTO”, SELECIONAR “CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 275ª EMISSÃO DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA OPEA SECURITIZADORA S.A.”, E ASSIM OBTER TODOS OS DOCUMENTOS DESEJADOS, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL).**

**LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

Conforme a faculdade descrita no item 15.1, Anexo E da Resolução CVM 160, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “*Informações de Regulados*”, clicar em “*Companhias*”, clicar em “*Informações Periódicas e Eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)*”, buscar “*Opea Securitizadora S.A.*” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “*Formulário de Referência*”. Posteriormente, clicar em “*Formulário de Referência*” e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

### Breve Histórico

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



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

A Securitizadora possui, em circulação, atualmente, 871 (oitocentos e setenta e um) ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação, no montante total de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais).

#### Informações Financeiras da Emissora

<b>Capital Social Total (data-base 31 de dezembro de 2023)</b>	Em 31 de dezembro de 2023, o capital social está dividido em 8.401.200 ações (8.401.200 em 31 de dezembro de 2022), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 22.999.000,00 (em 31 de dezembro de 2022) totalmente integralizado.
<b>Patrimônio Líquido da Emissora (data-base 31 de dezembro de 2023)</b>	R\$116.916.000,00
<b>Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social (data-base 31 de dezembro de 2023)</b>	A Opea Holding S.A. detém 8.401.200 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e oito) ações ordinárias, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emissora

#### Ofertas Públicas Realizadas

<b>Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data-base 31 de dezembro de 2023):</b>	862
<b>Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data-base 31 de dezembro de 2023):</b>	R\$ 96.340.000.000,00
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data-base 31 de dezembro de 2023):</b>	100%
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data-base 31 de dezembro de 2023):</b>	0

#### Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

#### Principais concorrentes

A Securitizadora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: True Securitizadora S.A., Virgo Companhia de Securitização, Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

#### Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB.

#### Patrimônio Líquido da Securitizadora

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Securitizadora era de R\$116.916.000,00 (cento e dezesseis milhões e novecentos e dezesseis mil reais)



## **Negócios com Partes Relacionadas**

Não há transações com partes relacionadas.

## **Pendências Judiciais e Trabalhistas**

A Securitizadora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Securitizadora.

## **Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Securitizadora**

100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis do agronegócio e imobiliários da Securitizadora realizadas contaram com a constituição do patrimônio separado.

## **Número total de Ofertas Públicas de emissão da Securitizadora**

A Securitizadora possui, em circulação: (i) 696 (seiscentos e noventa e seis) emissões de ofertas emitidas de valores mobiliários em circulação, que resultam no montante de R\$64.750.000.000,00 (sessenta e quatro bilhões setecentos e cinquenta milhões de reais).

## **Relacionamento com fornecedores e clientes**

A Securitizadora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis dos agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

## **Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Securitizadora**

A Securitizadora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, visto que não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

## **Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e, de acordo com o seu Estatuto Social, possui o seguinte objeto social: (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 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. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Emissora possui áreas dedicadas à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações (masterservicing). Adicionalmente, possui área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação. A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados. Em razão de sua atuação em todo o território nacional, a Emissora possui sede em São Paulo e parceiros em estados estratégicos do país. A Emissora possui controlada a Kompass Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, que possui o seguinte objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos financeiros, em conjunto com todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos créditos financeiros adquiridos e securitizados; (ii) a captação de recursos necessários à aquisição de créditos financeiros mediante a emissão de ações, de debêntures não conversíveis para distribuição pública, ou de debêntures não conversíveis subordinadas para distribuição pública ou privada, no Brasil ou no exterior, por meio da emissão de títulos e valores mobiliários, observadas a legislação e a regulamentação vigentes; (iii) a distribuição, recompra, revenda, amortização e resgate de qualquer título e valor mobiliário, relacionado aos créditos financeiros adquiridos e securitizados pela Companhia, nos termos da legislação aplicável, junto ao mercado financeiro e de capitais, no Brasil ou no exterior; (iv) a gestão e administração dos créditos financeiros adquiridos ou securitizados pela Companhia; e (v) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ela emitidos. títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio.

## **Contratos Relevantes Celebrados pela Securitizadora**

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 RB SEC, 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. Atualmente, a companhia é denominada Opea Securitizadora S.A. (desde 07 de outubro de 2021).

#### **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 Securitizadora.

#### **Patentes, marcas e licenças**

A Securitizadora não possui e não tem previsão de adquirir investimentos desta natureza.

#### **Número de funcionários e política de recursos humanos**

Item de preenchimento facultativo para a categoria da Securitizadora, conforme Formulário de Referência da Securitizadora, na seção 14.1.

#### **Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Securitizadora nos 3 (três) últimos exercícios sociais**

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA, sociedade estabelecida na cidade de São Paulo, na Rua Verbo Divino, 1400, conjuntos 101, 201, 301 e 401, inscrita no CNPJ/ME nº 57.755.217/0001-29 (2020 e 2021); e GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ/ME nº 10.830.108/0001-65 (2022 e 2023).

#### **Principais fatores de risco da Securitizadora**

Os Fatores de Risco relativos à Securitizadora estão descritos no item "Riscos Relacionados à Securitizadora" da seção "Fatores de Risco" constante da página 31 deste Prospecto Definitivo. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão abaixo transcritos:

#### **Administração da Securitizadora**

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

- Conselho de Administração: O Conselho de Administração da Emissora 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. Não há regimento interno próprio, sendo suas atribuições definidas no Estatuto Social e na legislação aplicável. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Emissora, sem prejuízo de outras definidas por lei: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora; (ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o Estatuto Social; (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Emissora, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos; (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades Anônimas; (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria; (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos parágrafos do Estatuto Social; (vii) escolher e destituir os auditores independentes; (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente; (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo; (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Emissora e a prestação de garantias e obrigações a terceiros; (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Emissora no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer joint venture, associação ou negócio jurídico similar; e (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Emissora ou que exonere terceiros de obrigações para com a Emissora, em valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- Diretoria: A Emissora 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. Compete à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Emissora, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria. Os Diretores desempenham suas funções de acordo com o objeto social da Emissora, com base no Estatuto Social e na legislação aplicável, sem regimento interno próprio, de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições do Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

### 2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei 14.430 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até Duas Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A." celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures, representativa dos direitos creditórios que contam com as características descritas na seção "Informações sobre os Direitos Creditórios", deste Prospecto Preliminar, na página <https://app.opeacapital.com/pt/emissoes> (neste website, clicar no centro da tela em "Selecione a pesquisa", depois selecione "Por Emissão", depois digite CRI KALLAS em "Buscar Empresas", selecione a Emissão de CRI n.º "275ª" e, então, no subitem "Documentos da Oferta" clicar em "Prospecto Definitivo") ("Créditos Imobiliários").

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pelas CCIs, sem garantia real imobiliária, a serem emitidas pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), tendo em vista que serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura.

Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da (i) taxa final da remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração aplicável às Debêntures; (ii) quantidade dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures a serem alocadas em cada uma das séries, conforme aplicável; e (iii) existência de demanda para a colocação da totalidade das Séries dos CRI e, conseqüentemente, das séries das Debêntures, será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura, anteriormente à Data da Primeira Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCESP, sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Securitizadora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado dos CRI, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 9 do Termo de Securitização.

### 2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos "Investidores", assim entendidos como sendo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem exclusivamente no conceito de investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidor Qualificado", respectivamente), sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo artigo 1º da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou o inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

### 2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Oferta").

### 2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$1.000,00 (mil reais)
<b>Quantidade</b>	Serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI a serem alocados como CRI da Primeira Série e/ou como CRI da Segunda Série, será determinada por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , respeitado o Sistema de Vasos Comunicantes.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	Não aplicável.
<b>Código ISIN</b>	Código ISIN dos CRI da Primeira Série: BRRBRACRIND7. Código ISIN dos CRI da Segunda Série: BRRBRACRINE5.



<p><b>Classificação de Risco</b></p>	<p>A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório preliminar, sendo que a Standard &amp; Poor's Ratings do Brasil Ltda. atribuirá o <i>rating</i> preliminar aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender artigo 33, §11 da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) atualizar e 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 <a href="https://app.opecapital.com/pt/emissoes">https://app.opecapital.com/pt/emissoes</a> (neste website, clicar no centro da tela em "Selecione a pesquisa", depois selecione "Por Emissão", depois digite CRI KALLAS em "Buscar Empresas,", selecione a Emissão de CRI n.º "275ª" e, então, no subitem "Documentos, acessar a página referente à Emissão, localizar o relatório de rating mais recente e clicar em "Download"), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.</p> <p><b>A DIVULGAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI SERÁ REALIZADA OPORTUNAMENTE, SENDO QUE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, O AVISO AO MERCADO E A LÂMINA DA OFERTA SERÃO NOVAMENTE DISPONIBILIZADOS EM TAL DATA COM REFERIDAS INFORMAÇÕES</b></p>
<p><b>Data de Emissão</b></p>	<p>15 de abril de 2024.</p>
<p><b>Prazo e Data de Vencimento</b></p>	<p>Observado o disposto no Termo de Securitização, os (i) CRI da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil e oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de abril de 2029 ("<u>Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série</u>"); e (ii) CRI da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de abril de 2031 ("<u>Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série</u>" e, quando em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, as "<u>Data de Vencimento</u>").</p>
<p><b>Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão</b></p>	<p>Os CRI serão depositados para <b>(i)</b> distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e <b>(ii)</b> negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.</p>
<p><b>Juros Remuneratórios e Atualização Monetária – Índices e Forma de Cálculo</b></p>	<p><u>Atualização Monetária dos CRI Primeira Série.</u> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série não será atualizado monetariamente.</p> <p><u>Atualização Monetária dos CRI Segunda Série.</u> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série ou da Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, até a próxima Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série (observada as possibilidades de resgate antecipado dos CRI previstos no Termo de Securitização) ("<u>Atualização Monetária</u>"), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da Segunda Série ("<u>Valor Nominal Unitário</u>").</p>



Atualizado das Debêntures da Segunda Série”). A atualização monetária dos CRI da Segunda Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

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

“C” = fator acumulado das variações 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:

“k” = número de ordem de “NI<sub>k</sub>”, variando de 1 até n;

“n” = número total de números índices considerados na Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

“NI<sub>k</sub>” = número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série referente ao mês anterior Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série. Após a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, valor do número-índice do IPCA do mês de referência;

“NI<sub>k-1</sub>” = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

“dup” = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série ou a última Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “dup” deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

“dut” = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série e a próxima Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, sendo “dut” um número inteiro. Para o cálculo da atualização monetária na primeira Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, “dut” será considerado como 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.
- (ii) Os fatores resultantes da expressão são  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  considerados com 8 (oito) casas decimais, se arredondamento.
- (iii) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (iv) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
- (v) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (vi) Considera-se como “Data de Aniversário” todo segundo Dia Útil posterior à Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série.

- (vii) Considera-se como "Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente.
- (viii) Caso, por conta da data da divulgação do IPCA, o índice utilizado para o cálculo dos CRI da Segunda Série seja inferior ao índice utilizado para o cálculo do lastro, a Devedora se obriga a depositar, na Conta Centralizadora, a diferença entre o valor dos CRI da Segunda Série e o valor do lastro, caso o índice utilizado para o cálculo do lastro seja menor.
- (ix) Caso o NIK não seja divulgado até a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, 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:

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

Onde:

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

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

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 do IPCA correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Remuneração dos CRI da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a até 116% (cento e dezesseis inteiros), da variação acumulada das médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora, da Devedora ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Primeira Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI) ("Taxa DI" e "Remuneração dos CRI da Primeira Série", respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da remuneração de cada uma dos CRI da Primeira Série, devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_e$  = o Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

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

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

$p$  = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal, correspondente a até 116,0000 (cento e dezesseis inteiros).

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

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

onde:

$DI_k$  = Taxa DI de ordem  $k$ , divulgada pela B3.

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

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão  $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$  sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e
- (e) Para efeito de cálculo da  $TDI_k$ , será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida, no dia 17 (dezessete), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 (quatorze), considerando que os dias 14, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

Para os fins deste prospecto entende-se:

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

Remuneração dos CRI Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por



parte da Emissora, da Devedora ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI) e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)", conforme segue: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série ("Remuneração dos CRI da Segunda Série") e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, a "Remuneração"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Sendo que:

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

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

"FatorJuros" = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

"Taxa" = taxa de juros, na forma nominal, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*;

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI (ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série "DP" deverá ser acrescido de um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

Para os fins deste Prospecto, entende-se:

"Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série" significa o período que se inicia: (i) a partir Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme abaixo estipuladas. Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série ou do resgate ou do vencimento antecipado das Debêntures ou dos CRI, conforme o caso.



<p><b>Pagamento da Remuneração – Periodicidade e Data de Pagamentos</b></p>	<p><u>Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série.</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da Primeira Série e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga pela Emissora, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme o cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização (sendo cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série</u>")</p> <p><u>Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série.</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da Segunda Série e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga pela Emissora, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme o cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização (sendo cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série</u>" e, em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, uma "<u>Data de Pagamento da Remuneração</u>").</p>
<p><b>Repactuação</b></p>	<p>Não aplicável.</p>
<p><b>Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – Existência, Datas e Condições</b></p>	<p><u>Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série.</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da Primeira Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas (cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Amortização dos CRI da Primeira Série</u>"), conforme tabela do Termo de Securitização.</p> <p><u>Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série.</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da Segunda Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas (cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Amortização dos CRI da Segunda Série</u>"), conforme tabela do Termo de Securitização.</p>
<p><b>Garantias – Tipo, Forma e Descrição</b></p>	<p>Não haverá.</p>
<p><b>Lastro</b></p>	<p>Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada, emitidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A.</p>
<p><b>Existência ou Não de Regime Fiduciário</b></p>	<p>Sim.</p>
<p><b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b></p>	<p>Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos eventos a seguir poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares</p>

	<p>dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado: (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (iii) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora; (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; (v) caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização; e (vi) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à Administração Pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção.</p>
<p><b>Tratamento Tributário</b></p>	<p>Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.</p> <p><u>Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil.</u> 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, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).</p> <p>Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.</p> <p>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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de</p>

R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei nº 14.183/21 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei nº 14.183/2021. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015). O Decreto 11.322, de 30 de dezembro de 2022, instituiu alíquotas de 0,33% (PIS) e 2% (COFINS) a receitas financeiras, tendo sido imediatamente revogado pelo Decreto 11.374, de 1º de janeiro de 2023, que retomou as alíquotas anteriores. Há controvérsia acerca da aplicabilidade da anterioridade nonagesimal à majoração promovida pelo Decreto 11.374. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.



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

No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceito JTF. São entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezesete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037. Além disso, a recente Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022, reduziu para 17% o limite de 20% anteriormente previsto em lei, independentemente de qualquer outra condição. Referida Medida Provisória somente entrará em vigor em 1º de janeiro de 2024 (se convertida em lei – ela atualmente aguarda sanção presidencial).



	<p><u>Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio.</u> 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 pela Resolução CMN n.º 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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 transações ocorridas após este eventual aumento.</p> <p><u>Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos.</u> As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p>
<p><b>Outros Direitos, Vantagens e Restrições</b></p>	<p>Não aplicável</p>

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

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

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

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

Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão das Debêntures serão utilizados para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo I à Escritura e no Anexo V ao Termo de Securitização ("Empreendimentos Destinação"). A destinação dos recursos aqui prevista deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série), conforme definido no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série).

Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no Anexo I à Escritura e no Anexo V ao Termo de Securitização e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma descrita abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

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

A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 31 de julho de 2024, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo III da Escritura e do Anexo VI ao Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da destinação dos recursos (que, no caso dos Empreendimentos Destinação, poderá ser da transferência de conta de titularidade da matriz da Devedora para conta de titularidade de filial da Devedora especificamente destinada ao Empreendimento Destinação) ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto na Escritura.

A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto de destinação dos recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura em observância à destinação de recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário estará desobrigado da responsabilidade de verificação da destinação de recursos.

A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Devedora, de forma diversa da estabelecida acima.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão do Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos previstos acima.

A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, 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 força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

### **c) a data limite para que haja essa destinação**

Os recursos captados por meio da Oferta, em virtude de serem destinados para o Reembolso de despesas, serão utilizados pela Devedora, no momento da integralização das Debêntures, nos termos previstos na Escritura.



**d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário**

O Anexo II à Escritura e o Anexo VII ao Termo de Securitização, contêm um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora aos Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo, (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Emissora ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura ou o Termo de Securitização; e (ii) não implicará qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série), a ser definida no Termo de Securitização.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

**a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.5 acima**

Não aplicável.

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

Não aplicável.

#### 4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou 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 Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou 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.

**a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência**

*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 Oferta 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 financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento pelos Titulares dos CRI dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, de modo que os Titulares dos CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, na hipótese de não pagamento das Despesas pela Devedora, ou desvio do pagamento efetuado, haverá perdas para os Titulares dos CRI, na medida em que as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência, pelos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, 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 dos CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescentar aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo *grossup* dos novos tributos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



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

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

**c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos Créditos Imobiliários cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados**

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

**d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia**

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

**e) riscos da Oferta**

Falta de liquidez dos CRI

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

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, assim, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

O Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder da Oferta poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, consequentemente o Resgate Antecipado Total dos CRI, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, (a) dos Titulares dos CRI da Primeira Série, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures da Primeira Série e, consequentemente, o resgate antecipado facultativo da totalidade dos CRI da

Primeira Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão das Debêntures da Primeira Série, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive) e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Emissora e (b) dos Titulares dos CRI da Segunda Série, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures da Segunda Série e, conseqüentemente, o resgate antecipado facultativo da totalidade dos CRI da Segunda Série, a partir do 54º (quinquagésimo quarto) mês após a Data de Emissão das Debêntures da Segunda Série, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2028 (inclusive) e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Emissora. Haverá o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso ocorra algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático; (ii) caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora; ou (iii) caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca do novo parâmetro de remuneração por não verificação de quórum de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

*Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Os Titulares dos CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Titulares dos CRI à referida oferta*

Os Titulares dos CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a aceitação do percentual mínimo indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, mesmo que os Titulares dos CRI não tenham, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate Antecipado. Os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros caso venham a ter que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado, uma vez que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos no mercado, de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

*Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

*O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de 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 quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especial de Investidores são aprovadas por maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

*A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI*

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

*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 Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio



Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e 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 Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes dos Prospectos, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora e à Devedora, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora e à Devedora para além dos que constam deste Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

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

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures da Primeira Série serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures da Primeira Série. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração da Primeira Série relacionados aos CRI da Primeira Série 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 da Primeira Série. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI da Primeira Série a ser pago ao Titular dos CRI da Primeira Série poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI da Primeira Série.

Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures da Segunda Série serão feitos com base no IPCA divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração dos CRI da Segunda Série serão feitos com base no IPCA divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série previstas no Termo de Securitização. Em razão disso, o IPCA utilizado para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI da Segunda Série a ser pago ao Titular dos CRI da Segunda Série poderá ser menor do que o IPCA divulgado nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI da Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

*Risco de resgate antecipado dos CRI Primeira Série na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI*

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

Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas na Escritura.

Caso, na assembleia geral de Debenturista não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures da Primeira Série entre a Devedora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista da Primeira Série, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das da Primeira Série, o

que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculadas pro rata temporis, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas na Escritura, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgado oficialmente.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI Primeira Série na hipótese descrito acima, 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 tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de resgate antecipado dos CRI Segunda Série na hipótese de indisponibilidade do IPCA

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por um período superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição (i) o índice que vier legalmente a substituí-lo; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI Segunda Série a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI Segunda Série, de comum acordo com a Devedora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures da Segunda Série ("Índice Substitutivo"). A Assembleia Especial de Titulares dos CRI Segunda Série deverá ser realizada dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do respectivo edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum mínimo para sua realização em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

Até a deliberação do Índice Substitutivo pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI Segunda Série, será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura, a última Projeção divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do Índice Substitutivo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável ou da definição do Índice Substitutivo.

Caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI Segunda Série para deliberação do Índice Substitutivo em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI Segunda Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável), a Devedora deverá, no prazo de 15 (quinze) dias contados (i) da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que não houve acordo sobre o Índice Substitutivo; (ii) da data em que tal assembleia especial de titulares dos CRI Segunda Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de titulares dos CRI Segunda Série, resgatar as Debêntures da Segunda Série e pagar à Emissora o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada pro rata temporis desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da Data de Pagamento das Debêntures da Segunda Série anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, sem acréscimo de qualquer prêmio, devendo ser considerado a última Projeção divulgada oficialmente para tal cálculo.



Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI Segunda Série na hipótese descrita acima, 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 tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*Riscos decorrentes da potencial ausência de registro da Aprovação Societária da Devedora e da Escritura de Emissão perante a JUCESP*

Nos termos do artigo 62, inciso I e parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações, nenhuma emissão de debêntures será feita sem que tenham sido satisfeitos os seguintes requisitos: (i) o arquivamento, na junta comercial, da ata da assembleia-geral ou do conselho de administração da emissora, que deliberou sobre a emissão das debêntures; e (ii) a inscrição, na junta comercial, da Escritura e seus aditamentos. Ainda, como regra geral, atos e documentos societários são válidos entre as partes desde a data de sua assinatura. Todavia, para que tenham efeitos contra terceiros desde a data da sua celebração, tais atos e documentos societários devem ser arquivados nas juntas comerciais competentes dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da sua assinatura. Considerando que a Aprovação Societária da Devedora e a Escritura ainda não foram registradas perante a JUCESP, não há garantias de que a Aprovação Societária da Devedora e/ou a Escritura serão registradas na JUCESP até a data de liquidação da Oferta. Caso a Aprovação Societária da Devedora e/ou a Escritura, por qualquer razão, não sejam registradas na JUCESP até a data de liquidação da Oferta, ou no prazo requerido pela legislação aplicável, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas no ato societário em questão, assim como a validade e/ou a eficácia das Debêntures e da Escritura, enquanto estes não estiverem ou não sejam arquivados em junta comercial, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade média

**f) riscos relacionados à Emissora**

*A Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.*

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.*

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os respectivos Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos

direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, resultando em prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

*Inexistência de Garantias.*

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores da Devedora. Assim, na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas na Escritura, os Titulares dos CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.*

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Na data base de 31 de dezembro de 2023, o capital social da Emissora era de R\$ R\$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões e novecentos e noventa e nove mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 22,99% (vinte e dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

*Ausência de Coobrigação da Emissora.*

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

*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 fonte de financiamento externo. 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, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

### 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 viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

### A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

### Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

### 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: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

## **g) riscos relacionados à Devedora**

### Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos das Debêntures que lastreiam os CRI.

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das Remunerações 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, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial serão bem-sucedidos, e ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia que o valor obtido com a cobrança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI.*

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

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, e conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração 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 sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

*Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, conseqüentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Devedora.*

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos, podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, bem como incorporações de loteamentos, o que poderá afetar adversamente a Devedora. Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda,

um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Devedora expandir o financiamento a seus clientes, o que poderá resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento, o que poderá impactar adversamente a Devedora.*

A Devedora pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, bem como em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. Entretanto, a Devedora está exposta diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, quais sejam: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Devedora, pois um declínio nesta percepção pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Devedora; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos estão localizados, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Devedora; (v) mudanças em nossas políticas de crédito, propaganda e *marketing*, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão de consumo, afetando adversamente as vendas dos empreendimentos da Devedora; e (vi) concorrência que pode utilizar de práticas, como uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Devedora. Isso faz que a Devedora não seja capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Devedora não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, a Devedora pode ser adversamente afetada. O crescimento interno da Devedora exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Devedora e dependem substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não responder de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, ela poderá ser adversamente afetada. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

*Os negócios da Devedora poderão ser adversamente afetados por flutuações nos preços de matérias primas, reduzindo sua rentabilidade*

O custo da Devedora com as suas principais matérias primas (concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados negativamente por diversos fatores que podem estar fora do controle da Devedora, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e políticas governamentais e condições econômicas gerais. Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade. O risco desta situação é maior em insumos "comoditizados" ou "cartelizados", tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas,

incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Devedora*

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De acordo com o IGP-M, as taxas de inflação no Brasil foram de 23,14%, 17,78%, 5,45% e -3,18% em 2020, 2021, 2022 e 2023 respectivamente. Já com base no INCC, as taxas de inflação de preços no Brasil foram 8,81%, 13,85%, 9,28% e 3.49% em 2020, 2021, 2022 e 2023 respectivamente. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros e aumento dos depósitos compulsórios realizados pelas instituições financeiras, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o poder aquisitivo da população, que resulta na desaceleração no nível de atividade econômica e, conseqüentemente, na diminuição da demanda pelas unidades residenciais da Devedora, o que impacta adversamente o resultado de suas vendas líquidas. Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear aumento de inflação. Eventual cenário de inflação elevada no futuro pode vir a resultar em (i) efeitos adversos na estrutura de custos da Devedora, na medida em que o aumento de alguns dos seus custos e despesas (considerando o ajuste nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como a variação dos preços dos terrenos e que os fornecedores e prestadores de serviços, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira) talvez não consigam ser repassados aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir as margens operacionais e lucro líquido da Devedora; (ii) aumento do valor das parcelas devidas por clientes da Devedora, podendo gerar um aumento de inadimplência, comprometendo o seu fluxo de caixa; (iii) redução do poder de compra da população, o que pode afetar negativamente a demanda por imóveis; e (iv) elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Devedora, acarretando lucro líquido menor.

Ademais, o Governo Federal poderá intervir na economia brasileira e realizar modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras de modo a influenciar a economia brasileira. A Devedora poderá vir a ser negativamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto; inflação; taxas de juros; flutuações nas taxas de câmbio; reduções salariais e dos níveis econômicos; aumento do desemprego; políticas cambiais, sanitárias, monetária e fiscal; mudanças nas leis fiscais e tributárias; racionamento de água e energia; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e outros fatores políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A Devedora pode não prever quais políticas fiscais, monetárias, previdenciárias e outras políticas serão adotadas no futuro pelo governo, ou se essas políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira, impactando a elevação da inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna, acarretar aumento na volatilidade e redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Devedora de refinar seu endividamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode afetar adversamente a Devedora

A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Devedora ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Devedora.

Tais ataques, interrupções, ou falhas podem resultar na violação, pela Devedora, da legislação em vigor aplicável ao tratamento de dados pessoais, incluindo os princípios estabelecidos pela Constituição e as regras do Marco Civil da Internet.

Além disso, nos termos da LGPD, em vigor desde o dia 18 de setembro de 2020, incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos titulares dos dados devem ser comunicadas à ANPD. Nos termos da LGPD, a comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou minimizar os efeitos do prejuízo.

A violação, pela Devedora, das disposições da LGPD pode resultar em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis as sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% do faturamento da Devedora, grupo ou conglomerado no Brasil, referente ao seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada por danos decorrentes do não cumprimento também por parte de suas subsidiárias.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas em tal normativa tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da completa estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em impactos e custos relevantes, além de afetar negativamente os negócios da Devedora, sua marca e sua reputação. As referidas situações poderão afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, impactar os Titulares dos CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os contratos financeiros da Devedora e de determinadas controladas contam com cláusulas restritivas, e o não cumprimento dessas cláusulas pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora, o que pode ter um efeito negativo para a Devedora

A Devedora e determinadas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, alteração de sua composição acionária, operações de reorganização societária, distribuição de dividendos, celebração de mútuos, entre outras.

Caso a Devedora ou suas controladas não cumpram com as cláusulas previstas em tais contratos financeiros, e caso não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora ou suas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro. Ainda, alguns dos instrumentos de dívida possuem cláusulas de descumprimento ou declaração de vencimento antecipado cruzado (*cross default* e *cross acceleration*), de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora e suas controladas.

O vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Devedora, inclusive aumentando o custo de suas dívidas e o custo de financiamento de seus clientes, o que pode diminuir a demanda e afetar negativamente a Devedora.

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. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, entre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa na última década. . Até março de 2021, a taxa SELIC era de 2%a.a., e após sucessivos aumentos, atingiu em agosto de 2022, o ápice de 13,75% a.a., patamar que se manteve por 1 ano, até agosto de 2023. Um novo ciclo de reduções começou a partir daí, fechando em dezembro de 2023, no patamar de 11,75% a.a. Atualmente, em abril de 2024, o patamar é de 10,75% a.a., e segundo o Relatório Focus do Banco Central, a expectativa da taxa SELIC é de 9% a.a. ao final de 2024. Essa redução tem impacto positivo no custo de capital da empresa, assim como, no custo de financiamento dos clientes. 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, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora. 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, inclusive, afetar as atividades da Devedora. A

variação na taxa de juros poderá afetar o custo de financiamento à produção da Devedora e, desta forma, impactar nos custos de construção de seus projetos e também as demais dívidas que a Devedora possui ou poderá vir a contratar. Ademais, a Devedora e suas controladas estão expostas ao risco de taxas de juros a receber de clientes que incluem INCC, IPCA e IGP-M.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Alterações na legislação tributária brasileira ou conflitos em sua interpretação podem impactar adversamente a Devedora, aumentando os impostos que a Devedora é obrigada a pagar, o que poderá ter um impacto adverso na Devedora.*

O governo brasileiro tem frequentemente implementado diversas alterações nos regimes fiscais que podem afetar a Devedora e seus clientes, inclusive como resultado da execução ou alteração de tratados fiscais. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes e/ou criação de tributos, temporários ou definitivos, cujos recursos são destinados a fins estabelecidos pelo governo. Algumas dessas mudanças podem resultar em aumentos da carga tributária da Devedora, o que poderia afetar adversamente sua lucratividade e os preços de seus empreendimentos, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Devedora. Ademais, está em discussão no Congresso Nacional ampla reforma tributária, principalmente designada para aumentar a eficiência de alocação dos recursos da economia. Nos moldes em que foi apresentada, a aprovação da reforma envolverá uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluída a criação da Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (CBS) incidente sobre bens e serviços que substituiria diversos tributos (as contribuições sociais, o imposto federal sobre produtos industrializados, o imposto sobre operações financeiras e o imposto sobre circulação de bens e serviços). Os efeitos dessas alterações ou de quaisquer outras reformas adicionais, se aprovadas, podem trazer impactos adversos sobre os negócios da Devedora. A Devedora não pode garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis à Devedora e suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*A Devedora pode ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.*

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão. A responsabilidade civil ambiental é objetiva e solidária, o que significa dizer que a obrigação de reparar a degradação causada não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade) e poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, incluindo os fornecedores e parceiros da Devedora, o que poderá afetar adversamente a Devedora. Portanto, a contratação de terceiros para prestação de quaisquer serviços relacionados aos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a Devedora da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada, de modo que poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pela sua reparação. Nesse cenário, a Devedora poderá ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas para reparação do dano ambiental. Caso a Devedora seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, os resultados, as atividades e a imagem da Devedora podem ser adversamente afetados. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



*O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes às atividades da Devedora poderão afetá-la adversamente.*

O setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas e, portanto, uma acentuação dos tributos incidentes para o setor poderá ter impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo governo federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder repassar custos adicionais relacionados aos tributos majorados aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por imóveis ou afetar as margens e rentabilidade da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Devedora por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação pode afetar negativamente a Devedora.*

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ"); (ii) da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público ("PIS/PASEP"); (iii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"); e (iv) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Caso as SPEs da Devedora deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, conseqüentemente, a Devedora, poderão ser obrigadas a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Devedora. Em 12 de janeiro de 2021, foi sancionada a Lei 14.118/2021, que instituiu o Programa CVA, em substituição ao Programa MCMV. A norma é resultado da medida provisória (MP) nº 996/2020, aprovada pelo Senado em dezembro de 2020. O artigo 22 do Projeto de Lei de Conversão da MP 996/2020 permitia que as construtoras contratadas no âmbito do Programa CVA efetuassem o pagamento unificado de tributos equivalente a 4% da receita mensal auferida pelo contrato de construção. Porém, tal dispositivo foi vetado pelo então Presidente da República, Jair Bolsonaro. Com isso, o regime especial de tributação se aplica apenas para empresas contratadas pelo antigo MCMV e com obras já iniciadas. A Devedora não pode garantir que conseguirá obter novos benefícios fiscais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente a Devedora.*

O intervalo entre a data em que a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. As mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como níveis de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda, taxa de juros, disponibilidade de financiamento, condições de revenda no mercado

imobiliário, custos de mão de obra, demanda por unidades residenciais, entre outros, podem afetar o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque e, no entanto, as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, dificilmente podem ser reduzidas. Desta forma, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Devedora, o que pode impactar negativamente a Devedora.*

Os negócios da Devedora dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Devedora, tanto em condições de mercado normais quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Devedora pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar adversamente a Devedora.*

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora de concluí-los nos prazos determinados são fatores importantes para a reputação da Devedora, e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução dos empreendimentos da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra interno ou de terceiros, ainda que constatados após a conclusão dos empreendimentos, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

A execução dos projetos e dos empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xi) embargos de obras; e (xii) questões de natureza ambiental, como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiii) falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários, entre outros. A ocorrência de um ou mais desses eventos nos empreendimentos imobiliários da Devedora ainda poderá prejudicar sua reputação e vendas futuras.

Adicionalmente, os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias da Devedora determinam que, na eventualidade de atraso na entrega dos respectivos empreendimentos imobiliários em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias contados da data programada para entrega, os correspondentes adquirentes podem, desde que não tenha dado causa ao atraso e esteja absolutamente adimplente com todas as suas obrigações, optar, a seu critério exclusivo, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do esgotamento do prazo de tolerância, por: (a) resolver o contrato de compra e venda; ou; alternativamente, (b) manter o contrato, recebendo, a título de indenização, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à Devedora (ou SPE vendedora) para cada mês de atraso, calculado *pro rata die*, atualizado monetariamente na forma prevista no contrato. O valor da indenização será objeto de compensação com o saldo do preço de aquisição da unidade, a ser pago após a conclusão das obras de construção do respectivo empreendimento, ou, caso o referido preço de aquisição já esteja quitado, será pago quanto da entrega das chaves da unidade.

Além disso, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias. Além disso, a Devedora pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora de venda de novos projetos.

Adicionalmente, a amplitude e duração do impacto da pandemia da COVID-19 ou de surto de doença semelhante, assim como do impacto das medidas adotadas para combater a pandemia, permanecem altamente incertos, podendo precipitar ou agravar os riscos e fatores aqui mencionados.

As situações acima poderão impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Devedora e, conseqüentemente, afetar a capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários, impactando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

*As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Devedora.*

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora e suas subsidiárias dependem de emissões de valores mobiliários, de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital ou podem, ainda, ser obrigadas a captar novos recursos por meio da emissão de ações ou de novos títulos de dívida, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades. Desvios nas estimativas da administração da Devedora para sua necessidade de capital podem ocorrer, por exemplo, no caso em que as vendas da Devedora não atinjam os níveis planejados, se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou, ainda, realizar investimentos para manter a sua competitividade. Assim, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um



aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas atividades. Ademais, futuros instrumentos financeiros podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou podem exigir que a Devedora ou suas subsidiárias tenham que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados ou recursos captados.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias para a Devedora pode restringir o crescimento e desenvolvimento de suas atividades ou obrigar a Devedora a adiar ou cancelar empreendimentos e renunciar a oportunidades de mercado, causando um impacto adverso na Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

*O endividamento da Devedora pode gerar um efeito material adverso e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar sua habilidade de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Devedora*

O crescimento do endividamento e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Devedora podem vir a afetar adversamente a Devedora. A capacidade de pagar e refinaranciar a dívida da Devedora e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Devedora de gerar receita e resultados no futuro. Assim, a Devedora pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido a limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Devedora poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente. A referida situação poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

O nível de endividamento da Devedora pode resultar em conseqüências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Devedora para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Devedora;
- aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas ou setoriais adversas, como o aumento das taxas de juros praticadas pelo mercado;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Devedora;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Devedora em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

O aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos ou a redução no preço de terrenos em estoque poderão elevar os custos de vendas ou reduzir os ativos, diminuir o lucro e, conseqüentemente, afetar negativamente a Devedora.

O preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Devedora e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. À medida que concorrentes entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país e, particularmente, na cidade e no estado de São Paulo. Desta forma, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Devedora. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a Devedora.

Ademais, um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos, na medida em que a Devedora poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade e afetar adversamente a Devedora.

As referidas situações poderão impactar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Reconhecimento de receita de venda e custos podem sofrer ajustes e gerar um impacto adverso na Devedora

A receita de venda das unidades residenciais da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – PoC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Devedora.

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Devedora estão sujeitos a cancelamento no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando à unidade imobiliária aos estoques da Devedora, com o conseqüente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período. Isso é especialmente relevante nos maiores empreendimentos da Devedora voltados à média/alta renda que concentram esse risco no caso de distratos devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em custos associados à manutenção e ao imposto predial e territorial urbano (IPTU), gerando um impacto negativo para a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Os imóveis de propriedade da Devedora, ou suas controladas, podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Devedora.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Devedora, ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetá-la adversamente, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento imobiliário.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora poderá ser negativamente afetada. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*A Devedora pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, podendo ser impactada adversamente.*

A capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores, (iii) a disponibilidade de insumo e mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório, (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis, (vii) dificuldade para localizar terrenos atraentes e (viii) condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, dentre outros. Dificuldades em qualquer desses fatores pode afetar adversamente a Devedora, na medida em que não será capaz de implementar sua estratégia de negócios, e, conseqüentemente impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

*A Devedora depende de membros da sua alta administração e da sua capacidade de atrair e reter profissionais qualificados para implementar suas estratégias e poderá ser adversamente afetada no caso de perda de referidos membros.*

A Devedora depende, em grande parte, da experiência e *know-how* de membros da sua alta administração. Seu sucesso e crescimento futuros dependem da capacidade de manter os atuais membros da alta administração, assim como atrair e reter novos profissionais qualificados. A Devedora não pode garantir que conseguirá atrair e reter executivos qualificados. A perda de qualquer membro da sua alta administração ou a sua incapacidade de atrair e reter outros profissionais qualificados pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de implementar suas estratégias e, conseqüentemente, seus negócios e os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação das atividades da Devedora, o que pode afetá-la adversamente.*

A Devedora adota a política de utilizar mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Devedora e o retorno dos empreendimentos. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



Os controles internos da Devedora, bem como os contratos celebrados com os fornecedores podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, podendo causar um efeito negativo para a Devedora.

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada ("Lei de Improbidade Administrativa") e à Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei Anticorrupção"). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Devedora.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Devedora poderá ficar sujeita a violações das leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

A Devedora também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora.

Ademais, a existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Devedora podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública, inclusive no âmbito dos Programas Habitacionais. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Devedora, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades residenciais, que podem afetar adversamente a Devedora.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada ("Lei do Distrato"), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida, sendo que no caso da Devedora este percentual sempre será de 50% (cinquenta por cento), uma vez que se vale do regime do Patrimônio de Afetação em todos seus empreendimentos. De toda forma, os distratos imobiliários resultam na restituição de parte do valor pago pelo cliente para a aquisição da unidade residencial, reajustado

monetariamente de acordo com o mesmo critério utilizado para o pagamento das prestações convencionadas no instrumento de promessa de compra e venda. Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor. Conforme verificado ao longo dos anos de 2015 a 2018, o volume no cancelamento de vendas do setor aumentou significativamente e diversas empresas enfrentaram problemas financeiros. Os compromissos de compra e venda firmados anteriormente à Lei do Distrato podem conter cláusulas que venham a ser consideradas abusivas, especificamente no tocante ao percentual de retenção dos valores pagos a título de multa por rescisão contratual por inadimplemento causado pelos adquirentes, o que poderá impactar nos resultados financeiros da Devedora ou suas controladas, caso a abusividade seja declarada por decisão judicial. Como consequência dos distratos, realizados antes do repasse do financiamento, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar adversa e diretamente a receita e geração de caixa da Devedora e prejudicar sua rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos. Nesse sentido, caso o número de distratos imobiliários aumente no futuro, tal fato acarretará maiores despesas associadas à devolução de parte do saldo pago pelo cliente, podendo afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*Parcela dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Kazzas, controlada da Devedora, pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Devedora*

Uma parcela das aquisições de unidades pelos clientes da Kazzas, controlada da Devedora, são financiadas por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. A manutenção da receita da Devedora proveniente deste segmento depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial dos Programas Habitacionais, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais. No âmbito do Programa Casa Verde e Amarela a principal fonte de recursos é oriunda do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"), enquanto que o Programa CVA estabelece, além do FGTS, outros recursos, sendo eles: dotações orçamentárias da União, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social ("FNHIS"), Fundo de Arrendamento Residencial ("FAR"), Fundo de Desenvolvimento Social ("FDS"), operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa CVA e contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada. A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente a Devedora. Ademais, o crescimento da Devedora está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Devedora e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*A Devedora está exposta a riscos associados ao desenvolvimento de loteamentos, à aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis, os quais podem causar um efeito material adverso relevante na Devedora.*

A Devedora atua no desenvolvimento de loteamentos, na aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados nesta seção, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

- o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- a Devedora pode ser impedida, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse de um potencial adquirente ou o preço de venda por unidade imobiliária para vender todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário da Devedora podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;
- a Devedora corre o risco de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Devedora e das áreas onde estes estão localizados;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação, remediação e monitoramento que afetem adversamente seus resultados. A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante na Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora poderá impactar negativamente a Devedora.*

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos que lança, que são reajustadas em duas fases, durante e após a construção. Durante a fase de construção, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IPCA ou o IGP-M. A maior parcela das despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso haja no futuro o desbalanceamento entre estes índices e, conseqüentemente, não seja possível que a Devedora reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Devedora poderá ser prejudicada. Ademais, é importante salientar que, especificamente em relação ao custo de construção, embora o INCC tenha função de representar o reajuste mensal/anual de desembolsos feitos pela Devedora, tal índice representa uma cesta de insumos nacional, ao passo que o impacto na operação da Devedora é regional, causando, normalmente, descasamentos que ora provocam economia, ora provocam déficits de orçamentos contabilizados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



*Mudanças nos parâmetros e práticas relacionadas ao financiamento do Programa "Casa Verde e Amarela" e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço podem afetar adversamente a Devedora.*

Os empreendimentos atrelados aos Programas Habitacionais e as aquisições de unidades por parte dos clientes da Kazzas, controlada da Devedora, são financiados principalmente por meio de recursos financeiros concedidos pela Caixa Econômica Federal. Tanto o financiamento dos empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, recursos do FGTS, sendo que o Programa CVA estabelece, além do FGTS, outros recursos, dentre quais: dotações orçamentárias da União, FNHIS, FAR, FDS, operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa CVA e contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada. O FGTS é um fundo criado pelo Governo Federal para proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como para possibilitar a utilização dos recursos na aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente os empregadores depositam em contas abertas na Caixa Econômica Federal, em nome de seus empregados, o valor correspondente a 8% (oito por cento) do salário de cada empregado. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, conseqüentemente, a Devedora. Adicionalmente, por serem instituições financeiras de controle público ou de economia mista, conforme o caso, a Caixa Econômica Federal está sujeita a maior ingerência política e, portanto, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente na aprovação dos empreendimentos e dos financiamentos para os clientes da Devedora. Se a Devedora não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Devedora não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Devedora pode ser adversamente impactada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*A economia do Brasil é vulnerável a choques externos que podem ter um efeito adverso importante sobre o crescimento econômico do Brasil, sobre os negócios da Devedora e sobre seu resultado operacional.*

A globalização do mercado de capitais aumentou as vulnerabilidades dos países a eventos adversos. A crise econômica que atingiu o Brasil em 2014 levou à redução da liquidez, problemas no mercado de crédito e recessão econômica nos países desenvolvidos, o que afetou negativamente os mercados emergentes. As perdas financeiras e deficiências de caixa, as falências de instituições financeiras e não financeiras e uma diminuição na confiança dos agentes econômicos aumentaram a aversão ao risco e levaram a concessão de empréstimos mais cautelosa. Além disso, problemas fiscais em vários países, especialmente os da Europa, intensificaram as preocupações quanto à sustentabilidade fiscal de economias mais frágeis e reduziu a confiança dos investidores internacionais, trazendo volatilidade aos mercados. Esse ambiente pode afetar a capacidade da Devedora e de outras instituições financeiras brasileiras de obter financiamento no mercado de capitais internacional, restringindo o mercado de crédito. A ocorrência de efeitos negativos como os mencionados acima pode levar à deterioração das condições econômicas no Brasil e os impactos resultantes, como o comprometimento da capacidade de pagamento dos clientes do sistema bancário, teria um impacto direto sobre os negócios da Devedora, limitando a capacidade de alcançar as estratégias e afetar os resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

*Acontecimentos e a percepção de risco em outros países, como os recentes desdobramentos nos mercados financeiros globais, e especificamente em países emergentes, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos títulos brasileiros.*

O valor de mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é afetado em vários graus pelas condições econômicas e de mercado em outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, outros países da América Latina e países de mercado emergente. Acontecimentos ou condições econômicas em outros países emergentes por vezes afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira, resultaram em consideráveis fugas de recursos do Brasil e diminuíram o montante de investimentos estrangeiros no Brasil. Esses riscos também poderão afetar o acesso da Devedora aos mercados de capitais e afetar negativamente a capacidade da Devedora de financiar suas operações por meio de emissões de títulos (incluindo valores mobiliários) em geral ou em termos favoráveis à Devedora. Se houver uma deterioração significativa da economia global ou da situação econômica atual, os resultados operacionais da Devedora poderão ser negativamente afetados e o valor dos valores mobiliários de emissão da Devedora poderão sofrer queda. Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e União Europeia. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia, podem, em alguma medida, prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Adicionalmente, o risco de inadimplemento (default) de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados. Ademais, a Devedora está sujeita a impactos decorrentes da tensão política entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, bem como demais conflitos correlatos no Oriente Médio e no leste europeu. Caso haja uma escalada nas tensões e sanções entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, e possivelmente, países europeus, o preço do petróleo poderá aumentar, afetando assim o mercado de commodities e de energia no Brasil e no mundo, o que poderá elevar os custos operacionais da Devedora e as despesas dos consumidores e, portanto, afetar adversamente os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora. Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado. Com relação a esses conflitos, em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções, e outras que a Devedora não pode prever, impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil), podendo causar um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, bem como nos resultados de suas operações ou situação financeira. Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. O COVID-19 também segue como uma fonte de incerteza à atividade econômica global. Autoridades ao redor do mundo adotaram medidas para tentar conter a disseminação da doença desde que o vírus se espalhou pelo mundo. A materialização desses riscos afetou o crescimento global e poderá diminuir o interesse dos investidores em ativos no Brasil, restringindo o acesso aos mercados de capitais e, como consequência, o financiamento das operações da Devedora no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição do seu estoque de terrenos (landbank) poderá deixar de ser concluída caso condições precedentes não sejam superadas.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de um projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda ou permuta, em caráter irrevogável e irretratável, com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras públicas que formalizam a aquisição dos imóveis pela Devedora. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do proprietário e do imóvel (incluindo, mas não se limitando, à sua regularidade registral, cadastral e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. A Devedora não pode garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que a Devedora pode não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente seus planos estratégicos e resultados, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

As aquisições podem, ainda, expor a Devedora, na qualidade de adquirente, a passivos e contingências de proprietários anteriores incorridos anteriormente à aquisição do imóvel pela Devedora, inclusive de natureza ambiental. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Devedora em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Devedora, incluindo os direitos de eventuais credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Devedora. Adicionalmente é possível que a Devedora não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, o que poderá acarretar atrasos ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Devedora, e, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora.

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

Adicionalmente, existe a possibilidade de leis e regulações serem alteradas, após a aquisição de um terreno ou, ainda, antes do desenvolvimento do projeto, o que pode acarretar modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado e atrasos para os resultados estimados, causando um efeito adverso para a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



Problemas relacionados a estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos poderão impactar a velocidade de vendas e a rentabilidade dos projetos, afetando adversamente a Devedora.

A Devedora realiza previamente ao lançamento de seus empreendimentos, estudos de mercado voltados à validação de premissas relativas ao produto imobiliário a ser comercializado, ao público-alvo, estratégia e velocidade esperada de vendas. Eventuais erros na metodologia empregada em referidos estudos ou, ainda, alterações futuras e extraordinárias nas premissas empregadas na sua elaboração (i.e., equívoco no dimensionamento do produto imobiliário a ser lançado; aumento inesperado relevante na taxa de desemprego em determinada cidade, especialmente nos casos em que a economia local é dependente de um setor específico da economia) podem gerar impacto na velocidade das vendas e, conseqüentemente, a rentabilidade do empreendimento, afetando adversamente a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Parte do ativo da Devedora é composto por seus terrenos em estoque (landbank), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita. A Devedora pode ser adversamente afetada caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido.

A Devedora possui uma parte de seus ativos em estoque de terrenos (landbank), sobretudo aqueles destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora. A concentração do landbank potencializa o risco de perdas, caso a Devedora não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação dos empreendimentos imobiliários e sua capacidade de vendas futuras, os quais incluem: (i) problemas de licenciamento e autorizações governamentais para início das obras; (ii) atrasos inesperados durante a construção; (iii) concorrência de projetos similares; e (iv) condições econômicas adversas. Qualquer um desses fatores pode afetar a Devedora adversamente, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Parte dos ativos da Devedora encontra-se onerada por hipotecas para garantia de contratos de financiamento firmados com instituições financeiras e caso tais garantias venham a ser executadas, a Devedora poderá ser adversamente afetada.

Parte dos imóveis de propriedade da Devedora ou de suas controladas, composta de unidades autônomas ainda não comercializadas dos empreendimentos, encontra-se onerada em favor de instituições financeiras para garantia de obrigações oriundas de contratos de financiamento dos respectivos empreendimentos.

Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, as instituições financeiras em questão poderão propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para execução destas garantias. Se a Devedora ou suas controladas não forem capazes de negociar novas condições para refinanciamento das dívidas junto às instituições financeiras, tais imóveis poderão ser levados a leilão judicial ou extrajudicial, o que pode afetar adversamente a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Nos Programas Habitacionais, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras, desta forma, a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Devedora.

Nos Programas Habitacionais é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança a cargo da Devedora. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar adversamente a Devedora na hipótese de inadimplência de seus clientes. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso na Devedora.

Uma parcela das vendas dos empreendimentos é financiada pela Devedora a seus clientes, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são ajustados pelo índice INCC ao longo das construções, e IGP-M ou IPCA após a construção, para os segmentos Kallas e Kazzas. Com isso, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de descasamento entre os custos dos recursos por ela captados contra os por ela praticados.

Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros podem aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência. Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes e/ou parceiros ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Devedora. Na medida em que seja garantidora fidejussória de determinados instrumentos financeiros de seus clientes, a Devedora pode ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento tomado por estes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos às instituições financeiras ligadas aos Programas Habitacionais, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Devedora deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor.

Caso haja inadimplemento por parte dos clientes após a entrega da unidade residencial adquirida a prazo, a Devedora pode promover ação de cobrança para reaver os valores devidos e solicitar a reintegração na posse do imóvel do comprador inadimplente. Tais processos judiciais levam tempo até a obtenção de sentença definitiva e, portanto, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso para a Devedora, e, conseqüentemente afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora

A Devedora pode vir a ser condenada em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com

relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Devedora.

Na data deste Prospecto, a Devedora figura como ré em ações civis públicas envolvendo questões ambientais fundadas em alegações de que os terrenos em que a Devedora pretende realizar determinados empreendimentos imobiliários possuem área preservação permanente ou de vegetação permanente, bem como que as atividades a serem desenvolvidas pela Devedora poderia causar potenciais danos ambientais. Sentenças desfavoráveis à Devedora, poderão sujeitá-la à exposição negativa de imagem, bem como impedi-la de realizar seus empreendimentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Da mesma forma, um ou mais administradores da Devedora, incluindo seus acionistas controladores, podem vir a ser parte em processos judiciais e administrativos, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora direta ou indiretamente.

No âmbito da Ação Civil Pública nº 0010065-80.2018.5.15.0131 movida em face da Devedora, esta celebrou, em 26 de março de 2019, Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público do Trabalho - Procuradoria Regional do Trabalho da 15ª Região, nos termos dos artigos 764, § 3º e 831, parágrafo único, da CLT, assumindo obrigações de fazer e não fazer de matéria trabalhista, bem como ao pagamento de quantia a título de reparação pelos danos extrapatrimoniais causados à sociedade, a ser revertida em favor de entidades cuja atuação em prol dos interesses dos trabalhadores permita a recomposição do dano coletivo e difuso, ou em favor de Fundos Federais, Estaduais ou Municipais. Adicionalmente, no âmbito do Inquérito Civil nº 006090.2012.02.000/4, a Devedora e a Premmio Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada da Devedora, celebraram com o Ministério Público do Trabalho - Procuradoria do Trabalho da 2ª Região, o Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 138/2013 e o Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC) nº 139/2013, nos termos do artigo 5º, parágrafo 6º, da Lei nº 7.347/85, onde se comprometeram a combater a exploração do trabalho da criança e do adolescente. Se verificado o descumprimento, total ou parcial, das obrigações convencionadas nos Termos de Ajustamento de Conduta celebrados com o Ministério Público do Trabalho, a Devedora estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário, causando prejuízos à Devedora.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*Desentendimentos com as comunidades locais onde a Devedora opera podem causar um impacto negativo em seus negócios e reputação.*

Disputas com as comunidades localizadas onde a Devedora desenvolve seus empreendimentos imobiliários podem surgir de tempos em tempos. Alguns dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem vir a ser projetados e desenvolvidos com características diversas daquelas praticadas em uma determinada área, o que pode levar a desentendimentos com os proprietários de imóveis, associações de bairro, comunidades locais e/ou autoridades municipais. Em algumas situações, a Devedora pode ser obrigada a consultar esses grupos e negociar com eles como parte do processo de obtenção das autorizações e licenças necessárias para operar. Desentendimentos ou disputas judiciais com grupos locais, incluindo associações de bairro e comunidades locais, podem causar atrasos na obtenção de licenças, aumentos no orçamento planejado, bem como atrasos, embargos, interrupções ou modificações nas obras da Devedora. Essas questões, somadas a possíveis iniciativas e medidas judiciais para interromper as obras e projetos da Devedora, podem afetar negativamente a reputação da Devedora ou sua



capacidade de conduzir as suas operações dentro do cronograma inicialmente previsto, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*As apólices de seguros que a Devedora mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Devedora.*

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposta, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Devedora. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente suas receitas, despesas, imagem e seus negócios. Além disso, a Devedora não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas Devedoras seguradoras ou com Devedoras seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Devedora, e, conseqüentemente, afetar adversamente seus negócios. A referida situação poderá impactar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.*

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou “LGPD”) regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de um sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa.

Ainda, a LGPD autorizou a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), autoridade responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas previstas na LGPD, a qual na data de elaboração do Formulário de Referência já teve seu Conselho Diretor nomeado e caminha para a efetiva estruturação pelo Poder Público.

A LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, exceto com relação aos artigos que discorrem sobre as sanções administrativas previstas na lei, os quais somente entraram em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020.

Quando da entrada em vigor das sanções administrativas previstas na LGPD, em caso de violação de suas disposições, a Devedora estará sujeita de forma isolada ou cumulativa, às seguintes penalidades: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; obrigação de divulgação de incidente; (b) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (c) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável

por igual período;; (d) bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais; e (e) multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração.

Cabe ressaltar que o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD, antes da entrada em vigor de suas sanções, tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e na Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, conforme alterada ("Marco Civil da Internet") por alguns órgãos de defesa do consumidor e Ministério Público, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

A Devedora armazena dados pessoais de clientes, funcionários, fornecedores e outros terceiros no curso normal de seus negócios. A Devedora não pode garantir a segurança dos dados devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que serão introduzidas, bem como devido à falta de regulamentação clara ou ausência de segurança jurídica, diante da ainda atual estruturação da ANPD. A Devedora poderá ser alvo de sanções caso não consiga demonstrar conformidade com a LGPD e outras leis aplicáveis, se sujeitando a perdas financeiras e de reputação, o que pode afetar significativamente os resultados financeiros da Devedora, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

*A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Devedora.*

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente.

Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Há também o risco, ainda que por omissão, de a Devedora não conseguir renovar o registro de alguma marca em tempo hábil ou que os seus concorrentes contestem ou invalidem quaisquer marcas existentes ou futuras solicitadas ou licenciadas pela Devedora.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual, podendo dar início a disputas e/ou litígios relacionado a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados. Em outras palavras, qualquer demanda que verse sobre propriedade intelectual pode ter um efeito negativo no resultado operacional da Devedora, devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que as medidas comumente adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão ou se apropriarão indevidamente dos direitos de propriedade intelectual. Caso a Devedora não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Devedora, e, conseqüentemente, afetar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, o que pode afetá-la adversamente.

A Devedora possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para a Devedora, bem como a seus acionistas, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Deficiências nos controles internos da Devedora poderão afetar a capacidade da Devedora de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros.

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Devedora podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas ou erros. Em conexão com a auditoria de suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Devedora identificou certas falhas relacionadas ao processo de encerramento contábil da Devedora, que representaram, individualmente ou em conjunto, a deficiências significativas nos seus controles internos, conforme definidos nas normas brasileiras e internacionais de auditoria. Ademais, não há garantias de que a Devedora conseguirá sanar essas falhas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A Devedora pode não conseguir concluir tempestivamente qualquer correção necessária.

Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a Devedora poderá identificar outras fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a Devedora não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros. A falha ou a ineficácia nos controles internos, poderá ter um efeito adverso significativo para a Devedora, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros e questões reputacionais de seus parceiros, que poderão impactar adversamente a Devedora.

A Devedora investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs, neste contexto, incluem a potencial recuperação judicial ou falência dos parceiros em uma determinada SPE, a possibilidade de surgirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros e questões reputacionais envolvendo os parceiros que sejam atribuídos às SPEs e/ou à Devedora. Caso um parceiro de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo parceiro inadimplente. Além disso, qualquer questão reputacional envolvendo um parceiro de uma SPE na qual a Devedora também participe pode ser indiretamente atribuída à Devedora. Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das SPEs, em consórcios ou coparticipantes de associações, a Devedora pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas, afetando adversamente a Devedora.

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora, incluindo as SPEs, empresas controladoras, diretas ou indiretas, ou empresas sob controle comum.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Caso as parcerias não sejam bem-sucedidas ou caso não seja possível manter um bom relacionamento com parceiros, a Devedora pode ser afetada negativamente.

A Devedora mantém e pretende manter parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de (i) aumentar o número de empreendimentos em que participe; ou (ii) reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com os parceiros da Devedora é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas, na medida em que podem compartilhar sinergias e *know how* em determinados empreendimentos. Não há como assegurar que a Devedora será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, o que poderá afetar negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, o que pode ter impacto adverso na Devedora e sua imagem.

Grande parte da mão-de-obra contratada pela Devedora é composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. A Devedora ou suas SPEs, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Devedora e sua imagem. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora e suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes.

Parte dos clientes da Devedora não possui perfil creditício para financiamento de 100% (cem por cento) do valor de unidades residenciais junto às instituições financeiras e, portanto, uma parte do financiamento é contratado junto à Devedora. A Devedora pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes. Ademais, a Devedora também está exposta ao risco de alteração no cronograma de pagamentos dos empreendimentos em que figura como contratada para o desenvolvimento de unidades residenciais no âmbito dos Programas Habitacionais, cujo valor para produção do empreendimento é pago em parcelas de acordo com cronograma de execução da obra.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil pode prejudicar a estratégia de crescimento da Devedora, fazer com que a Devedora perca sua posição de mercado em certas circunstâncias, o que poderia afetá-la negativamente.*

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Devedora não pode garantir que novos competidores não ingressarão neste setor ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e know-how para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos. Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Muitos incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras em aliança com incorporadoras locais, passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor. Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão dispor de mais recursos financeiros ou acessá-los em melhores condições e, conseqüentemente, apresentar uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Caso a Devedora não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ser adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora.*

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2023, os quatro maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica e Itaú Unibanco — concentravam 55,7% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os quatro maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 92,6% do mercado, sendo a Caixa Econômica Federal responsável por mais da metade. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis aumentos sobre o spread bancário e outros preços, tornando mais alto o custo de captação para a Devedora e seus clientes, resultando em uma redução da margem da Devedora e do poder aquisitivo de seus clientes. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes. Esses fatores podem ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Devedora e sua imagem.*

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos empreendimentos imobiliários, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, bem como normas relativas à proteção ao consumidor e ao meio ambiente, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-la, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária

comercial e residencial. Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Devedora. A Devedora, bem como as SPEs, está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos a construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Alterações nas referidas leis e regulamentos, sobretudo na cidade de São Paulo e municípios adjacentes, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente a Devedora e as SPEs. Para que a Devedora e as SPEs possam desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças, outorgas e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Devedora e as SPEs deixem de observar tais leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Devedora e as SPEs. Além disso, as SPEs devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Em caso de descumprimento, a Devedora pode responder subsidiariamente por obrigações das SPEs em que participa, o que pode acarretar impactos à sua imagem e resultados financeiros. A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora e às SPEs, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Devedora e as SPEs utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente a Devedora e as SPEs.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Devedora ao patrimônio de afetação poderá afetar a sua habilidade de utilizar tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Devedora.*

A Devedora costuma optar pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação ("RET") para os seus empreendimentos imobiliários. O RET, criado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei de Incorporação"), consiste em faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes ("Patrimônio de Afetação"), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso a Devedora necessite de recursos para financiar suas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e seja incapaz de conseguir financiamentos ou obter aportes de seus acionistas, a falta de liquidez poderá impedir que a Devedora cumpra suas obrigações dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



*A não obtenção, atrasos ou cancelamento das licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros necessários pode prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Devedora.*

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios de registro e demais órgãos competentes, como, por exemplo, órgãos ambientais. A expansão das operações da Devedora pode exigir que ela obtenha novas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes. Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, a Devedora pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades. A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar, tempestivamente, as suas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, ou (ii) que não serão impostas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes. Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora pode ser afetada adversamente e sofrer atrasos e, eventualmente, cancelamentos em seus empreendimentos. Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades de incorporação. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, outorgas, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças e suas exigências técnicas pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades, impactando adversamente a Devedora e sua imagem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Devedora.*

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi aprovada e complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo International Accounting standards Board (IASB). Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel. A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do Percentage of Completion (POC), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra. Com a vigência da norma contábil CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento da receita de contratos de clientes passou a ser baseado na transferência de controle do bem ou serviço, podendo acontecer o reconhecimento em um momento específico ou ao longo do tempo (over time), conforme as obrigações contratuais forem sendo atendidas. A principal mudança

trazida pela norma contábil CPC 47, pelo o ofício CVM Nº 02/2018 e pelo IFRS 15 é potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades residenciais da Devedora, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado anteriormente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Devedora. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS 15, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora. A modificação das referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Devedora. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, ou se a Devedora não observar a legislação aplicável, a Devedora pode ser afetada adversamente.*

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

A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Devedora. Caso a Devedora, as SPEs, seus administradores ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e a regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, em caso de degradação ambiental, danos ou eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos ambientais e os danos reflexos a terceiros. As penalidades são aplicáveis independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente e incluem, dentre outras sanções, suspensão parcial ou total das atividades, aplicação de multa de até R\$ 50 milhões, a proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações, a suspensão de benefícios fiscais, o cancelamento ou a interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, a inutilização de produto, suspensão de venda e fabricação de produto ou a interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, podendo até mesmo acarretar em demolição de obra. No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 ("Lei de Crimes Ambientais") dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano.

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Devedora, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na referida Lei. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade). Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído à Devedora, assim como promover Ações Cíveis Públicas ("ACP") para recuperação de danos ao meio ambiente e a terceiros eventualmente prejudicados. No âmbito de inquéritos civis ou ACPs, a Devedora pode figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta ("TAC") com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações convencionadas no TAC, a Devedora estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Devedora.*

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Devedora, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Devedora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Devedora, o que pode causar um efeito material adverso para a Devedora.*

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



*A Devedora pode enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.*

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Neste contexto, a Devedora está sujeita a restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, bem como investigações e celebração de TACs com o Ministério Público, o que pode impactar sua reputação, negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de seus valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*A instabilidade política poderá afetar negativamente a economia brasileira, bem como as atividades, resultados operacionais e o preço de negociação dos valores mobiliários da Devedora.*

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Em outubro de 2022, foi realizada a eleição presidencial brasileira, e novamente houve troca de comando, com impacto também nos Ministérios. Com isso, o cenário político e econômico brasileiro passa por um primeiro momento de volatilidade e instabilidade. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Devedora.*

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional,

a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e 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, incluindo a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*Variações nas taxas de câmbio poderão afetar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.*

A moeda brasileira tem sofrido historicamente desvalorizações frequentes em relação ao dólar americano e a outras moedas. O governo brasileiro implementou no passado vários planos econômicos e políticas de taxa de câmbio, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), controles de câmbio, mercado de câmbio duplo e regimes de taxa de câmbio flutuante. A desvalorização do real em períodos mais curtos resultou em flutuações significativas na taxa de câmbio entre o real, o dólar americano e outras moedas. De acordo com a taxa Ptax do Banco Central do Brasil, ou BCB, em 2019, o real desvalorizou-se em 4,2% de R\$3,86 por US\$1,00 no início do ano para R\$4,03 por US\$1,00 no final de 2019. Em 2020, o real desvalorizou-se em 22,5%, de R\$4,02 por US\$1,00 no início do ano para R\$5,19 por US\$1,00 no final de 2020. Em 31 de dezembro de 2021, ainda em tendência de desvalorização, a taxa de câmbio do real frente ao dólar americano era de R\$5,57 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2022, uma leve recuperação, a taxa de câmbio do real frente ao dólar americano era de R\$ 5,2171. Em 31 de dezembro de 2023, ainda em tendência de valorização, houve novamente uma leve recuperação na taxa de câmbio do real para R\$4,8407 por US\$1,00 no final de 2023. Em 2024, tendência de desvalorização até aqui, Abril de 2024, temos R\$ 5,0514 por US\$1,00. Não há garantia de que o real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao dólar americano. A desvalorização do real em relação ao dólar americano poderá criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e resultar em aumento das taxas de juros, afetando negativamente a economia brasileira como um todo e os resultados operacionais da Devedora, devido à contração do consumo e aumento dos custos. A Devedora poderá ser adversamente afetada por mudanças em tais políticas de câmbio.

Além dos riscos descritos nesta seção, as incertezas econômicas e políticas, o setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país, na medida em que a demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo, programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia, despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. Nesse sentido, durante períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores tendem a postergar a aquisição de imóveis. Adicionalmente, a decisão de lançamento de novas unidades residenciais pela Devedora é influenciada por restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento à construção e oferta de imóveis pela concorrência. As incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Devedora de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral expõe a Devedora a uma série de riscos de mercado, conforme abaixo descritos, que compreendem os riscos de crédito, taxa de juros e de variação cambial.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Programas Habitacionais "Pode Entrar" da Prefeitura de São Paulo, e "Casa Paulista" do Governo de São Paulo visam reduzir o déficit habitacional. A falta de disponibilidade de recursos dos Programas para aquisição de unidades habitacionais pode afetar adversamente a Devedora.

Os empreendimentos atrelados aos Programas Habitacionais (i) Programa Casa Paulista, criado em 2013 pelo Governo do Estado de São Paulo e o (ii) Programa Pode Entrar, criado em 2021 pela Prefeitura de São Paulo são destinados às famílias de baixa renda, sendo financiados por meio de recursos financeiros concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP), respectivamente.

Por serem instituições de controle público, elas estão sujeitas a maior ingerência política e, portanto, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a possibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente no enquadramento dos empreendimentos e dos clientes da Devedora.

Se a Devedora não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Devedora não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes, a Devedora pode ser adversamente impactada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Materialidade Maior



## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, posteriores ao seu registro pela CVM, informando:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	10 de abril de 2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	10 de abril de 2024
3.	Início do Período de Reserva	17 de abril de 2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	25 de abril de 2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	26 de abril de 2024
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Realização do Procedimento del Alocação dos CRI	29 de abril de 2024
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	30 de abril de 2024
8.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	até 06 de maio de 2024
9.	Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte ao Anúncio de Encerramento

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora, Devedora e do Coordenador Líder da Oferta.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

### **b) os prazos, condições e forma para:**

#### **(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação:**

Os Investidores, excetuados os Investidores Profissionais, poderão, a partir do início da Oferta a Mercado e até o prazo estipulado no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), enviar Documento de Aceitação da Oferta (conforme definido no Contrato de Distribuição) contendo às ordens de reserva para subscrição dos CRI às Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros.

A solicitação de reserva constitui ato de aceitação, pelos investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Adicionalmente, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

**(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso:**

Iniciada a distribuição dos CRI, os investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI durante o Período de Reserva, por meio de preenchimento da solicitação de reserva ou por ordens de investimento nos CRI e tiverem suas ordens alocadas, deverão assinar o Documento de Aceitação da Oferta, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a assinatura do Documento de Aceitação da Oferta e será efetuada pelo Preço de Integralização, nas condições nele previstas.

Os CRI serão integralizados à vista: **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário no caso dos CRI da Primeira Série e pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado no caso dos CRI da Segunda Série, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.

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

**(iii) distribuição junto ao público investidor em geral:**

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

**(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia:**

Não aplicável, tendo em vista que não será prestado quaisquer garantias no âmbito da Oferta.

**(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso:**

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

**(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral:**

Não aplicável.

**Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta", na página 71 deste Prospecto.**

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas no Prospecto Definitivo, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais 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, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

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

**Emissora:** <https://app.opeacapital.com/pt/emissoes> (neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 275ª Emissão das 1ª e 2ª Séries da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

**Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2024" e "PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A - CRI Kallas" e selecionar o documento desejado);

**CVM:** <https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Opea Securitizadora S.A.", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRA" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRA", selecionar "Prospectos", e no campo "Emissor" buscar por "Opea Securitizadora S.A.", buscar no campo "Emissão" a 275ª emissão e localizar o documento desejado).



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

---

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

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

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

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

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do art. 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta.

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

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que, entre outros, (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, inciso III da Resolução CVM 160; (ii) não estejam dispostos a correr riscos de crédito privado ou relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. **Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 23 deste Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.**

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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67 § 2º da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos acima indicados.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da 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 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.

O não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia do Coordenador Líder ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, pode implicar na exclusão da Garantia Firme, e será tratado como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, 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 nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; 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 Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta. A ausência da comunicação de desistência por parte dos investidores que já tiverem aceitado a oferta no caso de suspensão dentro do referido prazo será entendida como concordância em permanecer na Oferta.



Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, 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.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Devedora; **(ii)** perda do registro de companhia aberta pela Devedora; **(iii)** ocorrência de um Evento de Resilição; **(iv)** ocorrência do *Market Flex*, e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder da Oferta, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora com registro perante a CVM na categoria "S1", destinada a Investidores mediante a utilização deste Prospecto Preliminar e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160.

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

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores.

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

#### 8.3.1. Aprovação Societária da Emissora

É dispensada a realização de qualquer aprovação societária específica da Emissora para a emissão de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e a constituição de patrimônio separado, cabendo apenas a assinatura nos documentos das emissões, pelos seus diretores e/ou procuradores, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 29 do estatuto social da Emissora, aprovado pela ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, datada de 07 de agosto de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 340.626/23-9, em 23 de agosto de 2023. Nesse sentido, não é necessária aprovação societária específica da Emissora para realização da Emissão e da Oferta dos CRI.

#### 8.3.2. Aprovação Societária da Devedora

A emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Securitização dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 09 de abril de 2024, cuja ata deverá ser protocolada perante a JUCESP e publicada nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, no jornal "*Gazeta de São Paulo*", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos dos artigos 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações ("Aprovação Societária da Devedora").

Por meio da Aprovação Societária da Devedora, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias: **(i)** nos termos do artigo 59, §1º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 18, item "(h)" e "(j)" do Estatuto Social, sobre a realização, pela Devedora, de sua 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, de colocação privada, as quais servirão de lastro a Emissão **(ii)** a autorização à diretoria da Devedora ("Diretoria") para praticar todos os atos necessários relacionados à formalização, efetivação e implementação da referida deliberação e **(iii)** a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria ou seus procuradores, relacionados à Emissora, à emissão das Debêntures e aos itens "(i)" e "(ii)" acima.

#### 8.4. Regime de Distribuição

A colocação dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme de colocação, sendo que o Coordenador Líder subscreverá e integralizará os CRI que não sejam colocados no âmbito da Oferta, caso a demanda apurada pelo Coordenador Líder no Procedimento de *Bookbuilding* não seja suficiente para atingir o volume de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Garantia Firme") até a Data Limite de Garantia Firme estabelecida abaixo.

A Garantia Firme aqui estabelecida deverá ser exercida nos termos abaixo indicados e será válida até 06 de maio de 2024, quando se encerra qualquer obrigação do Coordenador Líder em relação à subscrição firme dos CRI objeto da Garantia Firme ("Data Limite da Garantia Firme"), podendo ser prorrogada a exclusivo critério do Coordenador Líder, mediante comunicação formal por escrito enviada pelo Coordenador Líder à Emissora.

Caso a Garantia Firme venha a ser exercida pelo Coordenador Líder, os CRI serão por ele subscritos na taxa máxima da Remuneração prevista no Procedimento de *Bookbuilding*, conforme o Termo de Securitização.

A obrigação relativa à Garantia Firme pelo Coordenador Líder disposta na acima será exercida no Prazo de Colocação, desde que: (i) seja verificado o cumprimento das Condições Precedentes elencadas no Contrato de Distribuição ou caso tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder; e (ii) não se verifique demanda pela totalidade dos CRI por Investidores da Oferta em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente (i) venha a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenha interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será o respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum ("Afiliações do Coordenador Líder"), para cumprimento da Garantia Firme e dos Melhores Esforços assumida pelo Coordenador Líder.

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

O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado").

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do "Aviso ao Mercado da Distribuição Pública, em Duas Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A." ("Aviso ao Mercado") e deste Prospecto Preliminar na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da B3; e **(d)** da CVM, ou em quaisquer outros meios que o Coordenador Líder entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160 ("Meios de Divulgação").

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas a partir do início da Oferta a Mercado e até o prazo estipulado neste Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), sem lotes



mínimos ou lotes máximos, com a finalidade de definir **(i)** a quantidade e o volume finais dos CRI, e conseqüentemente de Debêntures, a serem emitidos; **(ii)** a taxa final de Remuneração dos CRI, e conseqüentemente de Debêntures e **(iii)** verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade das séries das Debêntures, e, sendo verificada tal demanda, definir sobre a realização da Emissão em até 2 (duas) séries ("Procedimento de Bookbuilding").

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

Poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding* exclusivamente os investidores considerados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados. Neste sentido, os investidores da Oferta que não se enquadrarem em tais requisitos não poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das solicitações de reserva e das ordens de investimento admitidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidos as solicitações de reserva ou intenções de investimento que indicaram a menor sobretaxa, adicionando-se as solicitações de reserva ou intenções de investimento que indicaram sobretaxas superiores até atingir a sobretaxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas todos os Documentos de Aceitação da Oferta ou intenções de investimento admitidos que indicaram a sobretaxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, independentemente de quando foi recebido o documentos de aceitação da oferta, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação da Oferta") ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(c)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

A vedação de colocação disposta acima, bem como o rateio previsto acima, não se aplica aos casos em que não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados.

### **8.6. Formador de Mercado**

Nos termos do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e a Devedora, às expensas da Devedora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

### **8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver**

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

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

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto Preliminar.

**A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", ITEM "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI" NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não há possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos.

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

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares dos CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.

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

Não há utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI.

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

Não há política de investimento.



## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

### 10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

A Emissão da 5ª (quinta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Devedora", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Escritura"), possui as seguintes características relevantes:

<b>Número de direitos creditórios cedidos e valor total</b>	Serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, totalizando R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão.
<b>Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos</b>	<p><u>Remuneração das Debêntures da Primeira Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a até 116% (cento e dezesseis inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "<i>over extra grupo</i>", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>) a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e formalizado por meio de aditamento à Escritura, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Primeira Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série) ("<u>Taxa DI</u>" e "<u>Remuneração das Debêntures da Primeira Série</u>", respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, (inclusive) conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado conforme fórmula prevista na Escritura.</p> <p><u>Remuneração das Debêntures da Segunda Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e formalizado por meio de aditamento a presente Escritura, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora, da Debenturista ou de assembleia especial de titulares dos CRI Segunda Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI) e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)", conforme segue: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro</p>

	<p>IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de um spread de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,65% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI Segunda Série ("<u>Remuneração das Debêntures da Segunda Série</u>") e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, a "<u>Remuneração das Debêntures</u>", a ser calculado conforme fórmula prevista na Escritura.</p> <p><u>"Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série"</u> significa o período que se inicia: (i) a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme abaixo estipuladas. Cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série ou do resgate ou do vencimento antecipado da Escritura ou dos CRI, conforme o caso.</p> <p>Dias Úteis significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3 ("<u>Dias Úteis</u>" ou "<u>Dia Útil</u>").</p>
<p><b>Prazos de vencimento dos créditos</b></p>	<p>As (i) Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.823 (mil e oitocentos e vinte e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de abril de 2029 ("<u>Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série</u>"); e (ii) Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de abril de 2031 ("<u>Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série</u>") e, quando em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, as "<u>Data de</u></p>

<b>Períodos de amortização</b>	<p><u>Vencimento</u>”), ressalvadas a declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento e/ou as hipóteses de resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) com o conseqüente cancelamento da totalidade das Debêntures, nos termos previstos na Escritura.</p>
	<p><u>Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série</u>. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos na Escritura, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas (cada uma dessas datas, uma “<u>Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série</u>”), conforme tabela prevista na Escritura.</p>
	<p><u>Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série</u>. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos na Escritura, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas (cada uma dessas datas, uma “<u>Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série</u>”), conforme tabela prevista na Escritura.</p>
<b>Finalidade dos créditos</b>	<p>Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão serão utilizados para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos Empreendimentos Destinação descritos no Anexo I à Escritura.</p>
<b>Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos</b>	<p>Não aplicável. As Debêntures são da espécie quirografária.</p>

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de tais Créditos Imobiliários.

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

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua integralidade, pela Devedora.



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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de tais Créditos Imobiliários.

#### **10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento**

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série serão pagas mensalmente nas datas previstas na tabela constante da Escritura ("Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série" e "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série", respectivamente).

Até a quitação integral das obrigações previstas no Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e as Contas Centralizadoras, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no Termo de Securitização.

Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura, deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento nas Contas Centralizadoras. Caso a Emissora não recepcione os recursos nas Contas Centralizadoras até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas Contas Centralizadoras.

**10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.**

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

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura e no Termo de Securitização, tal situação

acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI ("Titulares dos CRI").

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que nenhum 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.

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

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 60, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das 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.

**10.8. Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados**

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

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

10.9.1. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI

Será permitida a realização de resgate antecipado facultativo total das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto abaixo.

Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Primeira Série e, conseqüentemente a amortização extraordinária facultativa dos CRI da Primeira Série ("Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente: (a) à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso; acrescido (b) da Remuneração dos CRI da Primeira Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso (sendo os itens "(a)" e "(b)" acima, considerados em conjunto como "Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série"), e (c) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata*

*temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, incidente sobre o Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série"):

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano;

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

SD = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso) acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série.

Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização dos CRI da Primeira Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série previsto no item (c) da Cláusula 7.3.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração dos CRI da Primeira Série.

Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 54º (quinquagésimo quarto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Segunda Série e, conseqüentemente, a amortização extraordinária facultativa dos CRI da Segunda Série ("Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, a "Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (I) ou item (II) a seguir: **(I)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série acrescido (a) da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, imediatamente anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI da Segunda Série, se houver; ou **(II)** soma (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série; (b) da Remuneração dos CRI da Segunda Série calculada *pro rata temporis* desde a data Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, sendo esta soma trazida a valor presente até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, utilizando-se uma taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que corresponderá ao NTN-B com vencimento em 15 de agosto de 2033, ou em sua ausência ao NTN-B, e em sua ausência ao NTN-B com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, conforme fórmula a seguir; (c) dos Encargos Moratórios; e (d) a quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI da Segunda Série, se houver.



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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série;

VNEk = valor de cada uma das parcelas vincendas "k" dos CRI da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao valor de cada parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série;

N = número total de parcelas ainda não amortizadas dos CRI da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série;

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

$$FVP k = [(1 + NTN-B)]^{(nk/252)}$$

NTN-B = conforme acima definido;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série e a data de amortização dos CRI da Segunda Série programada de cada parcela "k" vincenda inclusive.

Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série coincida com uma Data de Amortização dos CRI da Segunda Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série previsto no item (c) acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração dos CRI da Segunda Série.

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures dos CRI, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme aplicável.

#### 10.9.2. Oferta de Resgate Antecipado

A Devedora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures da Primeira Série ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série") e/ou das Debêntures da Segunda Série ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série") e, em conjunto com a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures") por meio de comunicação enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Emissora, no caso dos Titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela

Securizadora; (c) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série e o pagamento das quantias devidas à Emissora, que deverá ser um Dia Útil; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares dos CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da Primeira Série nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série") e/ou uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da Segunda Série nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série") e, em conjunto com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, "Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), conforme o caso, por meio da divulgação de comunicado aos Titulares dos CRI da respectiva série, para que os Titulares dos CRI da Primeira Série e/ou os Titulares dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme o caso. Após decisão dos Titulares dos CRI da Primeira Série e/ou dos Titulares dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, a Securizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares dos CRI da Primeira Série e/ou dos Titulares dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso e, conseqüentemente, das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme caso, e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série e dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido: (i) da respectiva Remuneração de cada série, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, conforme aplicável, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o conseqüente cancelamento das Debêntures resgatadas.

O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser realizada de forma independente entre as séries, de forma que a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, resgar antecipadamente apenas uma das séries ou ambas as séries.

### 10.9.3. Resgate Antecipado por Alteração de Tributos

Caso ocorra a alteração de tributos, a Devedora poderá optar pelo (i) resgate da totalidade das Debêntures, na forma da Cláusula 4.24.3 da Escritura de Debêntures; ou (ii) pela continuidade do pagamento ou recolhimento dos tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas, de forma que a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI tenham a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis (gross-up) ("Resgate Antecipado por Alteração de Tributos").

A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação prévia de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o resgate, informando (a) a data em que o pagamento do preço de resgate das Debêntures e consequentemente dos CRI será realizado; (b) descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e (c) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI.

A Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

10.9.4. Resgate Antecipado dos CRI. Será permitida a realização de resgate antecipado facultativo total das Debêntures, e, consequentemente, dos CRI, conforme previsto abaixo.

Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e, consequentemente, o resgate antecipado facultativo total dos CRI da Primeira Série (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da Primeira Série e, consequentemente dos CRI da Primeira Série) ("Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total do CRI da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures dos CRI e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "Valor Base do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série"), e **(iii)** de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, incidente sobre o Valor Base do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série ("Prêmio do Resgate dos CRI da Primeira Série"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio do Resgate} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série;



SD = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso) acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série.

Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização dos CRI da Primeira Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, o Prêmio de Resgate dos CRI da Primeira Série previsto no item (iii) da Cláusula 7.1.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração dos CRI da Primeira Série.

Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 54º (quinquagésimo quarto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série e, conseqüentemente, o resgate antecipado facultativo total dos CRI (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da Segunda Série e, conseqüentemente, o resgate antecipado facultativo total dos CRI da Segunda Série) ("Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série, "Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (I) ou no item (II) a seguir **(I)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série acrescido (a) da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, imediatamente anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI da Segunda Série, se houver; ou **(II)** soma (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série; (b) da Remuneração dos CRI da Segunda Série calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, sendo esta soma trazida a valor presente até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série, utilizando-se uma taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que corresponderá ao NTN-B com vencimento em 15 de agosto de 2033, ou em sua ausência ao NTN-B com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série, conforme fórmula a seguir; (c) dos Encargos Moratórios; e (d) a quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures dos CRI da Segunda Série, se houver.

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série;

VNEk = valor de cada uma das parcelas vincendas "k" dos CRI da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao valor de cada parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série;

N = número total de parcelas ainda não amortizadas dos CRI da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série;

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

$$FVP k = [(1 + NTN-B)]^{(nk/252)}$$

NTN-B = conforme acima definido;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série e a data de amortização das Debêntures da Segunda Série programada de cada parcela "k" vincenda inclusive.

Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série coincida com uma Data de Amortização dos CRI da Segunda Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, o Prêmio de Resgate dos CRI da Segunda Série previsto no item (iii) acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração dos CRI da Segunda Série.

Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

A Devedora deverá comunicar à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.23 da Escritura ou, a exclusivo critério da Devedora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Emissora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado").

A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

As Debêntures resgatadas pela Devedora e, conseqüentemente os CRI, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures e, conseqüentemente, o dos CRI.

O Resgate Antecipado dos CRI poderá ser realizado de forma independente entre as séries, de forma que a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, resgar antecipadamente apenas uma das séries ou ambas as séries.

#### 10.9.5. Vencimento Antecipado Automático das Debêntures

Será considerado um evento de vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, conforme descrito na Escritura (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(a) não pagamento, pela Devedora, nas respectivas datas de vencimento previstas na Escritura, de qualquer obrigação pecuniária devida à Emissora, não sanada em até 1 (um) Dia Útil a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;

(b) em relação à Devedora, ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (iv) propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas

preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; e/ou (vi) encerramento das atividades;

(c) em relação à Devedora, aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 da Escritura;

(d) se a Escritura, seus aditamentos e os demais documentos relativos às Debêntures ou qualquer de suas disposições: (i) forem objeto de questionamento judicial, arbitral ou administrativo, ou de outro meio contencioso de resolução de disputas, pela Devedora, por qualquer de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas; (ii) se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexequíveis, total ou parcialmente, em razão da inércia ou atendimento intempestivo e/ou não diligente da Devedora em cumprir tempestivamente qualquer exigência legal ou de autoridade competente (nacional ou estrangeira) que seja essencial à sua formalização, constituição, validade, eficácia e/ou exequibilidade; ou (iii) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexequíveis, total ou parcialmente, por qualquer autoridade ou juízo competente;

(e) transformação da forma societária da Devedora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Devedora e/ou Controladas, cujos valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de colocação privada, emitidas pela Devedora ("4ª Emissão de Debêntures") estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora;

(g) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Emissora, observado que independerá de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9 da Escritura, (g.i) a realização da oferta pública inicial de ações da Devedora que não implique alteração do Controle da Devedora, direto ou indiretamente; ou (g.ii) alterações ou transferências de composição acionária desde que o Controle permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emílio Esper Kallas e/ou com seus sucessores legítimos; ou (g.iii) em caso de transferência onerosa de uma sociedade de propósito específico especificamente constituída para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário ("SPE");

(h) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da Devedora, ou qualquer tipo de reorganização societária, sem que haja a prévia aprovação da Emissora, excetuando-se desse item, de forma irrevogável e irretratável, inclusive para fins do disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9 da Escritura, quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico da Devedora que, considerando o existente na data de emissão das Debêntures (h.i) não implique alteração do Controle da Devedora, da Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 09.432.371/0001-17), da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 19.613.930/0001-49), ou da KV Intermediação de Vendas Ltda. (CNPJ: 38.013.334/0001-72); ou (h.ii) desde que o Controle da Devedora permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emílio Esper Kallas e/ou com seus eventuais sucessores legítimos; observado que em caso de cisão da Devedora, a parcela cindida da Devedora deverá responsabilizar-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures, solidariamente com a Devedora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a Escritura;



(i) cessação pela Devedora de suas atividades empresariais ou adoção de medidas societárias voltadas à sua liquidação ou dissolução, sem que haja a prévia aprovação da Emissora;

(j) redução do capital social da Devedora, exceto se: (a) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; (b) previamente autorizada, de forma expressa e por escrito, pela Emissora; ou (c) se realizada em decorrência de cisão da Devedora, estritamente na forma permitida pelo item (h) acima, e desde que a parcela cindida responsabilize-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures, solidariamente com a Devedora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a Escritura;

(k) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) desta Cláusula, de quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura, sem a prévia e expressa anuência da Emissora; ou

(l) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, no âmbito da emissão de Debêntures, é falsa.

#### 10.9.6. Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures

Em caso de ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes da Escritura, exceto se, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja decidido pelo não incorrência de vencimento antecipado, conforme descrito na Escritura (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com Evento de Vencimento Antecipado Automático, "Evento de Vencimento Antecipado"):

(a) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

(b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Devedora, de suas Controladoras ou de suas Controladas, cujos valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto 4ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora;

(c) se a Escritura e/ou seus aditamentos ou qualquer de suas disposições for objeto de questionamento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa por terceiros e o respectivo procedimento não for encerrado ou suspenso no prazo que for menor entre (i) o prazo legal; ou (ii) 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tomou ciência de tal questionamento;

(d) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Devedora e/ou suas Controladas em valores que, individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto 4ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI, a seu exclusivo critério, que: (i) a Devedora comprovou perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; (ii) o protesto foi cancelado ou suspenso; ou (iii) foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente;

(e) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social atual da Devedora, que não deverão superar o mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Devedora;

(f) mudança ou alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado por Debenturista conforme orientação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9 da Escritura;

(g) caso a Devedora deixe de ter suas demonstrações financeiras auditadas por um dos auditores independentes a seguir: (i) KPMG Auditores Independentes, (ii) *Price Water House Coopers* Auditores Independentes, (iii) *Deloitte Touche Tohmatsu* Auditores Independentes, ou (iv) *Ernst & Young* Auditores Independentes ("Auditores Independentes");

(h) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, no âmbito da emissão de Debêntures, é incorreta, incompleta, inconsistente, inexata ou insuficiente;

(i) descumprimento, pela Devedora e ou por suas Controladas, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto 4ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora, no prazo estabelecido na referida decisão, exceto se os efeitos de tal decisão forem suspensos : (i) nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; ou (ii) quando o recurso não tiver efeito suspensivo, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tomou ciência de tal decisão;

(j) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda (i) da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Devedora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou (ii) da totalidade ou parte das ações de emissão da Devedora pertencentes a qualquer de seus acionistas;

(k) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Devedora e ao cumprimento das obrigações estabelecidas na Escritura, especialmente aquelas concedidas pela CVM e demais autarquias), desde que não seja sanado em até 10 (dez) Dias Úteis após referida não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão;

(l) violação, pela Devedora, suas Controladoras e/ou Controladas, conforme aplicável, da legislação ambiental em vigor, incluindo, sem limitação, (i) a Lei n.º 6.938, de 13 de agosto de 1981, conforme alterada ("Política Nacional do Meio Ambiente"), as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou as demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Ambientais"); ou (ii) das normas relativas à saúde e segurança ocupacional (em conjunto com as normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, ou qualquer outro aspecto das demais leis trabalhistas, as "Leis Trabalhistas", e, em conjunto com as Leis Ambientais, as "Leis Socioambientais"), desde que não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis após referida violação;

(m) descumprimento, pela Devedora, por quaisquer de suas Afiliadas ou por seus diretores, funcionários e membros do conselho de administração, se existentes, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, na Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, conforme alterado, na Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, na Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, na Lei n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme alterada (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), e, desde que aplicável, no *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e no *UK Bribery Act of 2010* (“Leis Anticorrupção”) e/ou inclusão da Devedora e/ou suas Afiliadas, conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP);

(n) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Devedora, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Emissora, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, exceto mútuos e empréstimos concedidos a Controlada para investimentos nos seus respectivos empreendimentos;

(o) condenação na esfera judicial e/ou na administrativa, da Devedora por violação a quaisquer dispositivos da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e da Lei n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, conforme eventualmente alteradas de tempos em tempos; e/ou

(p) não observância, pela Devedora, em cada período de apuração trimestral, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Devedora e acompanhados pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Emissora com base nas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas da Devedora ou nas informações financeiras trimestrais revisadas da Devedora, conforme aplicável, a partir da publicação das demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2023 (“Índices Financeiros”):

(1) enquanto 4ª Emissão de Debêntures da Devedora estiver vigente:

$$\left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,50$$

$$\left( \frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

(2) após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora

$$\left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,60$$

$$\left( \frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

Para fins desta Cláusula:

“Dívida Líquida” corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS, menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.



“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

“Patrimônio Líquido” corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

“Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas demonstrações financeiras.

“Receitas a Apropriar” corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

“Estoques” corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora.

“Custas a Apropriar” corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Escritura.

Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou ainda do Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, ou ainda, da última Data de Pagamento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o caso.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios

e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou ainda, Valor Nominal Atualizado das Debêntures, da Segunda Série. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de Dívida Líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

Para fins da Escritura, qualquer referência a “Controle”, “Controladora” ou “Controlada” deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a “Coligada” deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. “Afiliação” significam, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa.

#### **10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para**

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas na Escritura. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia.

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

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente nas Contas Centralizadoras, permanecendo segregados de outros recursos.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

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

Em caso de falências e recuperação, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão declarar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas, poderão declarar, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

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

A Devedora deverá entregar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.), da ata da deliberação societária da Devedora que aprovou a emissão das Debêntures e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. A Devedora obriga-se também a enviar à Emissora 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão e eventuais aditamentos e cópia dos mesmos ao Agente Fiduciário dos CRI, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis dos respectivos registros.

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido na Escritura de Emissão), no livro de registro de debêntures nominativas da Devedora (“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”), nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá estar devidamente registrado na JUCESP.

Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação quanto à inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, a Devedora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia digital do protocolo na JUCESP e, tão logo confirmado o registro, a página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora que contenha a inscrição do nome da Emissora como detentora das Debêntures.

Para mais informações sobre procedimentos do agente fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos lastro dos direitos creditórios, veja o item 3.2 (b) da Seção “3. Destinação de Recursos”, deste Prospecto Preliminar.

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

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada (“Instituição Custodiante” ou “Custodiante”) foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia: **(i)** da Escritura; **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI e das CCIs; **(iii)** do Termo de Securitização; e **(iv)** do Boletim de Subscrição das Debêntures. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

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

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

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



## 11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures emitidas em favor da Emissora, não havendo, portanto, cessão de direitos creditórios.

**11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil**

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures emitidas em favor da Emissora, não havendo, portanto, cessão de direitos creditórios.

## 12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS

### 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado na Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado na Devedora.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

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

#### Capitalização da Devedora e Impactos da Captação de Recursos

Os recursos líquidos que o Grupo Kallas estima receber com a emissão dos CRI (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme prevista na seção "Demonstrativo do custo da distribuição" deste Prospecto, na página 106 não apresentarão, na data em que o Grupo Kallas receber tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices de lucratividade de margem bruta, (ii) índice de despesas operacionais, (iii) de margem líquida, (iv) de retorno sobre patrimônio líquido e, (v) de lucro por ação.

Por outro lado, os recursos líquidos que o Grupo Kallas estima receber com a emissão dos CRI (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo do custo da distribuição" deste Prospecto, na página 106, conforme aplicável), de forma individualizada, impactarão, na data em que o Grupo Kallas receber tais recursos: (i) os índices de liquidez geral, corrente, seca e imediata; (ii) o índice de atividade de giro do ativo total; (iii) o índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento; e (iv) o índice de lucratividade de retorno sobre ativo total.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Kallas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, na coluna "Índice Ajustado pela Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos brutos que o Grupo Kallas estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 100 milhões.

Alguns dos indicadores apresentados abaixo não são 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)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não possuem significado padrão.

No entanto, a administração da Devedora entende que a medição é útil, e descreve sua importância:

**(i) EBIT:** Considerada a linha de Resultado "Lucro antes do Resultado Financeiro", conseqüentemente, também antes dos Impostos. Essa é uma medida importante para avaliar o Lucro Operacional da empresa, sem impacto de investimentos ou variações na tributação.

No Release de Resultados, o indicador pode ser encontrado na Demonstração do Resultado.

**(ii) Dívida Líquida:** A Dívida Líquida da Devedora é uma medida não contábil calculada conforme prática do mercado, sendo possível ser conciliada com as demonstrações financeiras da Devedora, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos e debêntures, descontada de caixa e equivalentes de caixa.

A Devedora entende que a Dívida Líquida em conjunto com demais índices presentes nas tabelas abaixo, são medições apropriadas para a compreensão da sua condição financeira, uma vez que medem o nível de alavancagem financeira, elemento primordial para execução da estratégia de crescimento dos negócios da Devedora.

O indicador fornece, portanto, a dívida da Devedora por além do Caixa disponível, que poderia ser usado para quitar o passivo. No Formulário de Referência da Devedora, o indicador e sua conciliação podem ser encontrados na Seção 3 e Subseção 3.2.

<b>Índices de Liquidez</b> (em milhares de reais)	<b>Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Efetivo</b>
$\frac{\text{Índice de Liquidez Geral}}{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Não Circulante}} = \frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{1.089.018 + 557.799}{341.371 + 507.236} = 1,94$
$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{1.089.018}{341.371} = 3,19$
$\frac{\text{Índice de Liquidez Seca}}{\text{Ativo Circulante} - \text{Imóveis a Comercializar}^1} = \frac{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{1.089.018 - 954.119}{341.371} = +0,40$
$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{\text{Caixa e Equivalentes de Caixa}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{146.259}{341.371} = 0,43$

Nota<sup>1</sup>: Imóveis a Comercializar conforme contas do Ativo Circulante e Não Circulante presentes no Balanço Patrimonial da Companhia

<b>Índices de Liquidez</b> (em milhares de reais)	<b>Grupo Kallas (31/12/2023) – Índice Efetivo</b>	<b>Grupo Kallas (31/12/2023) – Índice Ajustado pela Oferta</b>
$\frac{\text{Índice de Liquidez Geral}}{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Não Circulante}} = \frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{1.309.773 + 681.122}{440.467 + 615.280} = 1,89$	$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{1.409.773 + 527.225}{440.467 + 715.280} = 1,81$
$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{1.309.773}{440.467} = 2,97$	$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{1.409.773}{440.467} = 3,20$
$\frac{\text{Índice de Liquidez Seca}}{\text{Ativo Circulante} - \text{Imóveis a Comercializar}^1} = \frac{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{1.309.773 - 984.116}{440.467} = 0,74$	$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{1.409.773 - 984.116}{440.467} = 0,97$
$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{\text{Caixa e Equivalentes de Caixa}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{104.778}{440.467} = 0,24$	$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{204.778}{440.467} = 0,46$

Nota<sup>1</sup>: Imóveis a Comercializar conforme contas do Ativo Circulante e Não Circulante presentes no Balanço Patrimonial da Companhia



<b>Índices de Endividamento</b> (em milhares de reais)	<b>Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Efetivo</b>
Índice de Endividamento Geral $= \frac{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}{\text{Ativo Total}}$	Índice de Endividamento Geral = $\frac{341.371 + 507.236}{1.646.817} = 0,52$
Grau de Endividamento $= \frac{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	Grau de Endividamento = $\frac{341.371 + 507.236}{798.210} = 1,06$
Composição do Endividamento $= \frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}$	Composição do Endividamento = $\frac{341.371}{341.371 + 507.236} = 0,40$
Índice de Cobertura de Juros <sup>2</sup> = EBIT <sup>3</sup> / Juros sobre empréstimos e debêntures e amortização de custos de transação	$\frac{76.953}{29.015} = 2,65$
Índice de Endividamento - Nível de alavancagem (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido)	$\frac{197.634}{798.210} = 0,25x$

Nota<sup>2</sup>: Não haverá modelagem de juros para o cenário ajustado.

Nota<sup>3</sup>: Conforme item 12.4 (i): O EBIT é a linha de Resultado "Lucro Antes do Resultado Financeiro"

<b>Índices de Endividamento</b> (em milhares de reais)	<b>Grupo Kallas (31/12/2023) – Índice Efetivo</b>	<b>Grupo Kallas (31/12/2023) – Índice Ajustado pela Oferta</b>
Índice de Endividamento Geral $= \frac{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}{\text{Ativo Total}}$	Índice de Endividamento Geral = $\frac{440.467 + 615.280}{1.990.895} = 0,53$	Índice de Endividamento Geral = $\frac{440.467 + 715.280}{2.090.895} = 0,55$
Grau de Endividamento $= \frac{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	Grau de Endividamento = $\frac{440.467 + 615.280}{935.148} = 1,13$	Grau de Endividamento = $\frac{440.467 + 715.280}{935.148} = 1,24$
Composição do Endividamento $= \frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}$	Composição do Endividamento = $\frac{440.467}{440.467 + 615.280} = 0,42$	Composição do Endividamento = $\frac{440.467}{440.467 + 715.280} = 0,38$
Índice de Cobertura de Juros <sup>2</sup> = EBIT <sup>3</sup> / Juros sobre empréstimos e debêntures e amortização de custos de transação	$\frac{112.649}{22.606} = 4,98$	N/A (não aplicável) <sup>1</sup>
Índice de Endividamento - Nível de alavancagem (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido)	$\frac{390.719}{935.148} = 0,42x$	<b>Não Altera</b>

Nota<sup>2</sup>: Não haverá modelagem de juros para o cenário ajustado.

Nota<sup>3</sup>: Conforme item 12.4 (i): O EBIT é a linha de Resultado "Lucro Antes do Resultado Financeiro"

<b>Índices de Lucratividade/Rentabilidade</b> (em milhares de reais)	<b>Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Efetivo</b>
Retorno sobre Ativo = $\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Ativo Total}}$	Retorno sobre Ativo = $\frac{46.749}{1.646.817} = 2,84\%$
Margem Bruta = Lucro Bruto / Receita Líquida de Vendas	Margem Bruta = $\frac{196.557}{652.603} = 30,12\%$
Índice de Despesas Operacionais = Despesas Gerais e Administrativas + Despesas Comerciais / Receita Líquida de Vendas	$\frac{142.210}{652.603} = 21,79\%$
Margem Líquida = Lucro Líquido / Receita Líquida de Vendas	Margem Líquida = $\frac{46.749}{652.603} = 7,16\%$
Retorno sobre o PL = Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	Retorno sobre o PL = $\frac{46.749}{798.210} = 5,86\%$
Lucro por Ação básico e diluído = Lucro Líquido atribuível ao controlador / nº ações (média ponderada) - mil	Lucro por Ação = $\frac{41.129}{108} = 380$

<b>Índices de Lucratividade/Rentabilidade</b> (em milhares de reais)	<b>Grupo Kallas (31/12/2023) – Índice Efetivo</b>	<b>Grupo Kallas (31/12/2023) – Índice Ajustado pela Oferta</b>
$\text{Retorno sobre Ativo} = \frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Ativo Total}}$	$\text{Retorno sobre Ativo} = \frac{77.989}{1.990.895} = 3,92\%$	$\text{Retorno sobre Ativo} = \frac{77.989}{2.090.895} = 3,73\%$
$\text{Margem Bruta} = \text{Lucro Bruto} / \text{Receita Líquida de Vendas}$	$\text{Margem Bruta} = \frac{249.942}{994.981} = 25,12\%$	Não Altera
$\text{Índice de Despesas Operacionais} = \frac{\text{Despesas Gerais e Administrativas} + \text{Despesas Comerciais}}{\text{Receita Líquida}}$	$\frac{141.900}{994.981} = 14,26\%$	Não Altera
$\text{Margem Líquida} = \text{Lucro Líquido} / \text{Receita Líquida}$	$\text{Margem Líquida} = \frac{77.989}{994.981} = 7,84\%$	Não Altera
$\text{Retorno sobre o PL} = \frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	$\text{Retorno sobre o PL} = \frac{77.989}{935.148} = 8,34\%$	Não Altera
$\text{Lucro por Ação básico e diluído} = \frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{nº ações (média ponderada)}} - \text{mil}$	$\text{Lucro por Ação} = \frac{70.078}{115} = 609$	Não Altera

<b>Índices de Atividade</b> (em milhares de reais)	<b>Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Efetivo</b>
$\text{Giro do Ativo Total} = \frac{\text{Receita Líquida de vendas}}{\text{Ativo Total}}$	$\text{Giro do Ativo Total} = \frac{652.603}{1.646.817} = 0,40$

<b>Índices de Atividade</b> (em milhares de reais)	<b>Grupo Kallas (31/12/2023) – Índice Efetivo</b>	<b>Grupo Kallas (31/12/2023) – Índice Ajustado pela Oferta</b>
$\text{Giro do Ativo Total} = \frac{\text{Receita Líquida de vendas}}{\text{Ativo Total}}$	$\text{Giro do Ativo Total} = \frac{994.981}{1.990.895} = 0,50$	$\text{Giro do Ativo Total} = \frac{994.981}{2.090.895} = 0,48$

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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80").

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS" deste Prospecto Preliminar, na página 107 deste Prospecto Preliminar.

## 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

### *Entre o Coordenador Líder e a Emissora*

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico não tem relacionamento comercial relevante com a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial relevante entre a Emissora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico.

### *Entre o Coordenador Líder e a Devedora*

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico não tem relacionamento comercial relevante com a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial relevante entre a Devedora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico.

### *Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário*

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico não tem relacionamento comercial relevante com o Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial relevante entre o Agente Fiduciário, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico.

### *Entre o Coordenador Líder e o Custodiante*

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico não tem relacionamento comercial relevante com o Custodiante e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial relevante entre o Custodiante, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico.

### *Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante*

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico não tem relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial relevante entre o Banco Liquidante, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico.

### *Entre o Coordenador Líder e o Escriturador*

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico não tem relacionamento comercial relevante com o Escriturador e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial relevante entre o Escriturador, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico.



## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Até Duas Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A." foi celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder em 09 de abril de 2024, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Emissora ("Contrato de Distribuição").

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a primeira Data de Integralização, ou, se houver, a data expressamente indicada em cada evento abaixo, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para o Coordenador Líder, e a Garantia Firme (conforme definido abaixo) deixarão de existir ("Condições Precedentes"):

- (i) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (ii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Devedora atestando que, na data de publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Devedora e constantes nos Documentos da Oferta, na data em que foram prestadas sejam verdadeiras, precisas, consistentes atuais e suficientes relevantes para tomada de decisão dos potenciais investidores;
- (iii) obtenção do registro da Aprovação Societária da Devedora e da Escritura perante a JUCESP;
- (iv) pagamento da Taxa de Fiscalização;
- (v) declaração que o registro da Emissora perante a CVM está atualizado;
- (vi) negociação, preparação e formalização dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e aos assessores legais contratados no âmbito da Oferta ("Assessores Legais");
- (vii) obtenção pela Devedora e/ou pelos demais signatários dos Documentos da Oferta (conforme o caso) de todas as autorizações, aprovações e publicações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios;
- (viii) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito no Contrato de Distribuição e cumprimento das obrigações nele contidas;
- (ix) verificação de que todas e quaisquer obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos demais signatários dos Documentos da Oferta, perante o Coordenador Líder e/ou as Afiliadas (conforme definido abaixo) do Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

- (x) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Emissão por meio de qualquer meio;
- (xi) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Devedora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos apresentados no Contrato de Distribuição, mas sem se limitar, dos Assessores Legais, da Emissora, da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário dos CRI;
- (xii) conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder e dos Assessores Legais, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
- (xiii) **(a)** encaminhamento, pelos Assessores Legais, e aceitação, pelo Coordenador Líder, com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da minuta da opinião legal que deverá ser emitida por cada um dos Assessores Legais; e **(b)** encaminhamento, pelos Assessores Legais, e aceitação, pelo Coordenador Líder, com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da opinião legal assinada por cada um dos Assessores Legais;
- (xiv) não ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previsto nos itens 10.9.5 e 10.9.6 deste Prospecto Preliminar;
- (xv) fornecimento tempestivo, pela Devedora e ao Assessor Legal de todas as informações verdadeiras, completas, consistentes, suficientes, corretas, precisas, atuais e necessárias para atender os requisitos aplicáveis à Emissão;
- (xvi) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Devedora, às Controladas e às sociedades de propósito específico constituídas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, que sejam diretas ou indiretamente detidas pela Devedora ou suas Controladas ("SPEs"), condição fundamental de funcionamento;
- (xvii) não extinção de contratos ou acordos relevantes e que permitem a manutenção das atividades e operações da Devedora, das Controladas e das SPEs;
- (xviii) apresentação, pela Devedora, no que couber, de suas demonstrações financeiras auditadas consolidadas, elaboradas de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil;
- (xix) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora e das Controladas;
- (xx) obtenção de rating mínimo inicial equivalente a A+ ou equivalente (escala nacional) ("Rating Inicial da Emissão"), fornecido por agência de classificação de risco internacional a ser escolhida entre Fitch, Standard & Poor's ou Moody's ("Agências de Rating"), de comum acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder;
- (xxi) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o patrimônio separado;
- (xxii) que os CRI sejam emitidos por companhia securitizadora com cadastro atualizado e análise de risco vigente junto ao Coordenador Líder, a fim de possibilitar a Oferta;
- (xxiii) que os créditos imobiliários que compõem o lastro da Emissão estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames de qualquer natureza, bem como não estejam vinculados a nenhuma operação de securitização, não havendo, portanto, qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da cessão de tais créditos;

- (xxiv) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e das Controladas, que, a critério do Coordenador Líder, tenham impacto negativo sobre a Emissão;
- (xxv) não ocorrência de (a) pedido de autofalência da Emissora, da Devedora ou e/ou das suas Afiliadas; (b) propositura, pela Emissora, pela Devedora ou e/ou pelas suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (c) ingresso pela Emissora, pela Devedora e/ou pelas suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (d) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora e/ou da Devedora e/ou das suas Afiliadas; ou (e) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Devedora e/ou das suas Afiliadas e não devidamente elidido através do depósito judicial e/ ou contestada no prazo legal;
- (xxvi) recolhimento, pela Devedora, ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, de quaisquer taxas ou tributos devidos, incidentes sobre o registro da Emissão; e
- (xxvii) a Devedora ou qualquer um de seus respectivos diretores ou executivos não seja ou se torne uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária da Devedora não ser uma Contraparte Restrita.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de (a) reembolsar o Coordenador Líder, e os prestadores de serviço, conforme o caso, por todas as despesas (incorridas com relação à Emissão, à Oferta e/ou relacionadas ao escopo do Contrato de Distribuição, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido, juntamente com as respectivas cópias dos comprovantes das despesas (; e (b) caso ocorra o não atendimento de qualquer das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição por ato ou omissão da Devedora, a Devedora também terá a obrigação de pagar ao Coordenador Líder a Remuneração de Descontinuidade, nos termos da cláusula de comissionamento constante do Contrato de Distribuição, sendo certo que as obrigações relativas à exclusividade e indenização deverão permanecer em vigor nos respectivos prazos indicados no Contrato de Distribuição.

**Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "4. Fatores de Risco", na página 23 e seguintes deste Prospecto.**

Observado o cumprimento das obrigações e das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder estruturará a Oferta dos CRI em regime de garantia firme de colocação. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a data de divulgação do Anúncio de Início, desde que tenham sido cumpridas as Condições Precedentes ("Prazo de Colocação").

A Garantia Firme aqui estabelecida deverá ser exercida nos termos do Contrato de Distribuição e será válida até 06 de maio de 2024, quando se encerra qualquer obrigação do Coordenador Líder em relação à subscrição firme dos CRI ("Data Limite da Garantia Firme"), podendo ser prorrogada a exclusivo critério do Coordenador Líder, mediante comunicação formal por escrito enviada pelo Coordenador Líder à Emissora.

Caso a Garantia Firme venha a ser exercida pelo Coordenador Líder, os CRI serão por ele subscritos na taxa máxima da Remuneração prevista no Procedimento de *Bookbuilding*, conforme o Termo de Securitização.



A obrigação relativa à Garantia Firme pelo Coordenador Líder disposta acima será exercida no Prazo de Colocação, desde que: (i) seja verificado o cumprimento das Condições Precedentes elencadas acima ou caso tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder; e (ii) não se verifique demanda pela Quantidade Mínima da Emissão por Investidores da Oferta em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum para cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder.

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

As comissões devidas aos coordenadores e as despesas com auditores, assessores jurídicos, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Devedora conforme descrito abaixo indicativamente:

<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Montante (com gross up)</b>	<b>Custo Unitário por CRA</b>	<b>% do Valor Total da Emissão</b>
<b>Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais</b>	<b>R\$ 4.427.227,45</b>	<b>R\$ 44,27</b>	<b>4,4272%</b>
Comissão de Coordenação, Estruturação e Distribuição (flat)	R\$ 2.000.000,00	R\$ 20,00	2,0000%
Comissão de Garantia Firme	R\$ 2.000.000,00	R\$ 20,00	2,0000%
Impostos	R\$ 427.227,45	R\$ 4,27	0,4272%
<b>Registros</b>	<b>R\$ 70.634,90</b>	<b>R\$ 0,71</b>	<b>0,0706%</b>
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	R\$ 26.000,00	R\$ 0,26	0,0260%
B3: Taxa de Registro do Lastro	R\$ 1.000,00	R\$ 0,01	0,0010%
B3: Liquidação Financeira	R\$ 214,90	R\$ 0,00	0,0002%
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	R\$ 2.979,00	R\$ 0,03	0,0030%
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	R\$ 10.441,00	R\$ 0,10	0,0104%
Taxa de Fiscalização**	R\$ 30.000,00	R\$ 0,30	0,0300%
<b>Prestadores de Serviços</b>	<b>R\$ 267.070,65</b>	<b>R\$ 2,67</b>	<b>0,2671%</b>
Taxa de Emissão	R\$ 22.136,14	R\$ 0,22	0,0221%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	R\$ 4.349,45	R\$ 0,04	0,0043%
Assessor Legal	R\$ 165.289,26	R\$ 1,65	0,1653%
Agente Fiduciário (Implantação)*	R\$ 11.951,72	R\$ 0,12	0,0120%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	R\$ 17.927,57	R\$ 0,18	0,0179%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	R\$ 9.561,37	R\$ 0,10	0,0096%
Registro do Lastro	R\$ 5.975,86	R\$ 0,06	0,0060%
Escriturador - Implantação	R\$ 1.195,17	R\$ 0,01	0,0012%
Escriturador - Primeira Parcela	R\$ 14.342,06	R\$ 0,14	0,0143%
Liquidante - Primeira Parcela	R\$ 14.342,06	R\$ 0,14	0,0143%
<b>Custo Total</b>	<b>R\$ 4.764.932,99</b>	<b>R\$ 47,65</b>	<b>4,7649%</b>
<b>Valor Líquido Emissora</b>	<b>R\$95.235.067,01</b>		<b>95,2351%</b>
<b>Nº de CRA</b>	<b>Custo por CRA</b>	<b>% em Relação ao Valor Nominal Unitário</b>	<b>Valor Líquido</b>
100000,00	R\$ 47,65	4,7649%	R\$ 952,35

## 15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

### 15.1. Formulário de Referência

#### 15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal e nem passou por revisão dos auditores da Devedora para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

- <https://app.opeacapital.com/pt/documentos-corporativos>

#### 15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, 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 Devedora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website. O Formulário de Referência da Devedora não foi objeto de auditoria legal e nem passou por revisão dos auditores da Devedora para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Devedora.

- <https://ri.grupokallas.com.br/informacoes-aos-investidores/arquivamentos-cvm/>

### 15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 não foram objeto de auditoria legal (*due diligence*) no âmbito da Oferta e podem ser encontradas no seguinte website:

- <https://app.opeacapital.com/pt/documentos-corporativos>

### 15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as Normas Internacionais de Relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB),

aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, para o exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, não foram objeto de auditoria legal (*due diligence*) no âmbito da Oferta e podem ser encontradas no seguinte website:

- <https://ri.grupokallas.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

#### **15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão**

É dispensada a realização de qualquer aprovação societária específica da Emissora para a emissão de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e a constituição de patrimônio separado, cabendo apenas a assinatura nos documentos das emissões, pelos seus diretores e/ou procuradores, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 29 do estatuto social da Emissora, aprovado pela ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, datada de 07 de agosto de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 340.626/23-9, em 23 de agosto de 2023.

#### **15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima**

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do **Anexo I** a este Prospecto, a partir da página 121 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do **Anexo II** a este Prospecto, a partir da página 145 deste Prospecto.

#### **15.6. Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do **Anexo III** a este Prospecto, a partir da página 173 deste Prospecto.

#### **15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis**

A Escritura de Emissão foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do **Anexo IV** a este Prospecto, a partir da página 325 deste Prospecto.

A Escritura de Emissão de CCI foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do **Anexo V** a este Prospecto, a partir da página 427 deste Prospecto.



## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

### 16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

#### Emissora

##### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ 02.773.542/0001-22  
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa  
CEP 01455-000, São Paulo, SP  
At.: Flávia Palácios  
Tel.: (11) 4270-0130  
E-mail: [creditservices@opeacapital.com](mailto:creditservices@opeacapital.com) / [gestao.imob@opeacapital.com](mailto:gestao.imob@opeacapital.com)  
Website: <https://www.opeacapital.com/>

### 16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

#### Coordenador Líder

##### **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

CNPJ 46.482.072/0001-13  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar  
Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP  
At.: Departamento Jurídico / Daniel Vaz  
Tel.: (11) 3383-2000  
E-mail: [ol-legal-ofertas@btgpactual.com](mailto:ol-legal-ofertas@btgpactual.com)  
Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em "Mercado de Capitais – Download", depois clicar em "2024" e PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A - CRI Kallas" e selecionar o documento desejado).

### 16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

#### Assessores Jurídicos do Coordenador Líder

##### **MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.200, 5º andar  
CEP 05426-100, São Paulo - SP  
At.: Srs. Bruno Racy / Luís Filipe Gentil  
Tel.: + 55 (11) 3150-7000  
<https://www.machadomeyer.com.br>

### 16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023.

#### Auditores Independentes

##### **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240, Golden Tower – 4º ao 12º andares  
CEP 04711-130, São Paulo, SP  
At.: Ribas Gomes Simões Telefone: (11) 5186-1000  
E-mail: [risimoos@deloitte.com](mailto:risimoos@deloitte.com)  
Website: <https://www2.deloitte.com/br/pt.html>

**16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável**

**Agente Fiduciário**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros,  
CEP 05425-020, São Paulo, SP  
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira  
Telefone: (11) 3030-7177  
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)  
Website: <https://vortex.com.br/>

**16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão**

**Banco Liquidante**

**OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa  
CEP 01455-000, São Paulo, SP  
At.: Flávia Palácios  
Tel.: (11) 4270-0130  
E-mail: [creditservices@opeacapital.com](mailto:creditservices@opeacapital.com) / [gestao.imob@opeacapital.com](mailto:gestao.imob@opeacapital.com)

**16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão**

**Escriturador e Custodiante**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros,  
CEP 05425-020, São Paulo, SP  
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira  
Telefone: (11) 3030-7177  
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)  
Website: <https://vortex.com.br/>

**16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM**

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima.

**16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor se encontra atualizado consta do **Anexo VII** a este Prospecto, a partir da página 469 deste Prospecto.

**16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Emissora prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no **Anexo VIII** a este Prospecto, a partir da página 479 deste Prospecto.

## 17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

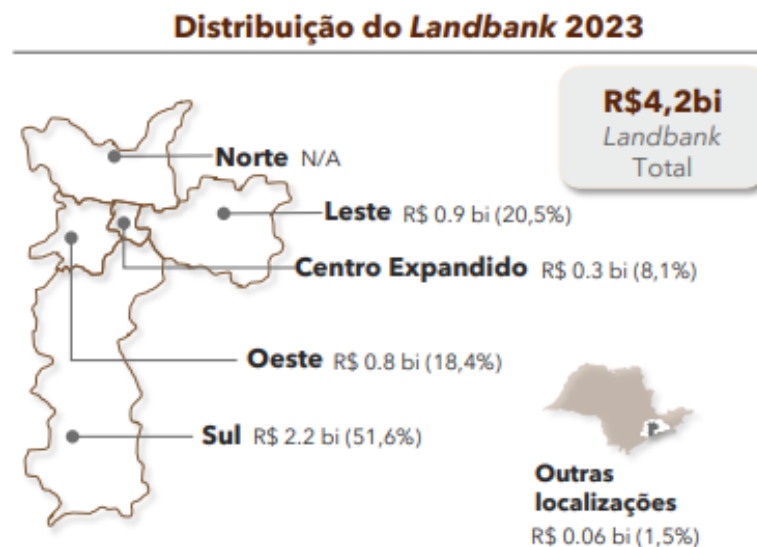
### 17.1. Informações Adicionais da Devedora

17.1.1. Apresentação do Grupo Kallas O Grupo Kallas se destaca no setor imobiliário brasileiro, possuindo fortes indicadores operacionais, dentre os quais, uma VSO Líquida (Vendas Líquidas de Distratos sobre Lançamentos de 2023 + Estoque Final de 2022) de 33,9% no ano de 2023. Neste período, a Devedora registrou um volume de Vendas Brutas de R\$ 1,444 bilhão. Além disso, a Devedora também conta com fortes indicadores financeiros, entregando no período uma Margem Líquida de 8% (2023), um ROE de 8,3% (2023) e uma razão entre a Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido de 0,42x (2023) e excluindo o SFH de 0,2x.

Em dezembro de 2023, a Devedora apresentou Margem Bruta de 25%, entre as principais incorporadoras de capital aberto.

O Grupo Kallas possui uma experiência destacada de mais de 40 anos de história, tendo: **(i)** construído aproximadamente 12 milhões de metros quadrados; **(ii)** administrado mais de 44 canteiros de obras ao longo de um ano, no período de 2014 a 2015; **(iii)** obtido um lucro acumulado de R\$ 416,1 milhões entre 2016 a 2023; **(iv)** e sido classificada, pelo prêmio Top Imobiliário 2023, em 9º lugar como construtora.

No final de 2023, o *landbank* total da Devedora é de R\$4,2 bilhões, distribuído conforme imagem abaixo:



O Grupo Kallas foi construído com base na tradição e no profissionalismo, sendo uma empresa 100% familiar com 40 anos de história. Além disso, o Grupo Kallas se organiza como uma companhia de capital aberto, contando com um conselho de administração formado por dois terços de membros independentes, conforme as mais altas práticas de governança corporativa do mercado, sendo auditada, ainda, por uma empresa de auditoria independente, a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Organizacionalmente, a Devedora conta com um modelo de negócios verticalizado, encarregando-se do desenvolvimento, construção, incorporação, vendas e atendimento pós-venda. O Grupo Kallas atua em diferentes frentes do mercado imobiliário, como no segmento econômico, por meio da Kazzas, e também no segmento de médio e alto padrão, pela Kallas, e no segmento de loteamento, pela K'URB. Além disso, a Devedora se pauta em uma engenharia de excelência, tendo sido fundada, originalmente, como uma construtora. Por fim, o Grupo Kallas ainda conta com uma imobiliária própria, a KV, que é responsável por 90,7% das vendas da Devedora (2023).



A Devedora possui uma capacidade financeira notória, com um Patrimônio Líquido em 31 de Dezembro de 2023 de R\$ 935 milhões, uma baixa alavancagem excluindo o SFH 2023 (de 0,20x), além de estar posicionada entre as principais incorporadoras de capital aberto em termos de Margem Bruta (2023). O rating do Grupo Kallas no S&P Global Ratings é brA+.

O Grupo Kallas possui uma preocupação com as práticas ESG e inovação, tendo, como algumas de suas iniciativas: **(i)** um Comitê de Inovação Periódico, o que permite que a Devedora seja pioneira na adoção de inovações desde o canteiro de obras até a venda do imóvel; **(ii)** uma cultura de sustentabilidade, buscando aplicar práticas sustentáveis em seus escritórios e em suas obras; **(iii)** a realização de empreendimentos com as certificações EDGE e FITWEL; e **(iv)** a procura por obtenção do Selo Azul na Caixa Econômica Federal.

A Diretoria Executiva da Devedora é experiente e altamente profissional, com participação da família nos negócios restritas aos dois acionistas, Emílio Kallas, fundados e atualmente Presidente do Conselho de Administração, e Raphael Kallas, ocupando o cargo de CEO do Grupo desde 2023. Tendo sido CEO da Kazzas desde 2016. Raphael, que atua há mais de 10 anos no grupo da Devedora, possui formação acadêmica no Instituto Mauá de Tecnologia, Insper Instituto de Ensino e Pesquisa e *UCLA Anderson School of Management*. Por outro lado, o Dr. Emilio Kallas, com mais de 40 anos de experiência, é o fundador do Grupo Kallas, tendo estudado na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP) e na Fundação Getúlio Vargas (FGV).

A Diretoria ainda conta com a presença de: **(i)** Matheus Kuhn, CFA, atual CFO, profissional com mais de 15 anos de experiência, que possui, em sua trajetória profissional, passagem pelo Santander, e que tem formação acadêmica no Instituto Mauá de Tecnologia; **(ii)** David Fratel, atual Diretor de Engenharia, com mais de 35 anos de atuação, que possui experiência profissional na Pátria, Patrimônio e Viver, e que conta, ainda, com uma formação acadêmica na Universidade Federal da Bahia (UFBA), na Fundação Getúlio Vargas (FGV) e na Universidade de São Paulo (USP); e, por fim **(iii)** Luiz Antônio Costa Júnior, atual Diretor Jurídico do Grupo Kallas, que conta com mais de 15 anos de atuação, tendo experiência profissional prévia na Viver, e possuindo, na sua formação acadêmica, passagem na Faculdade de Direito do Sul de Minas (FDSM), na Fundação Getúlio Vargas (FGV), na Escola Paulista de Direito (EPD) e na *University of California, Irvine (UCI)*.

Em 2023, o Grupo Kallas lançou os seguintes empreendimentos:

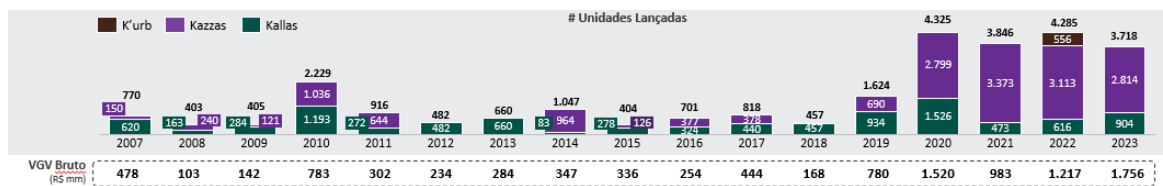
### **kallas** | Visão Geral dos Empreendimentos Lançados em 2023

<b>Enxada 360°</b> Residencial VGV: R\$ 101 mm Área Privativa: 9.858 m <sup>2</sup>	 Guarujá	 Guarujá	<b>Pirall Curatino</b> Residencial + Comercial VGV: R\$ 129 mm Área Privativa: 10.349 m <sup>2</sup>	 Ipiranga	 Ipiranga
	 Alto da Lapa	 Alto da Lapa		 Ipiranga	 Ipiranga
<b>Villa Pio</b> Residencial + Comercial VGV: R\$ 216 Área Privativa: 15.101 m <sup>2</sup>	 Alto da Lapa	 Alto da Lapa	<b>Moma</b> Residencial + Comercial VGV: R\$ 530 mm Área Privativa: 23.926 m <sup>2</sup>	 Ibirapuera	 Ibirapuera
	 Ibirapuera	 Ibirapuera		 Ibirapuera	 Ibirapuera

## kazas | Visão Geral dos Empreendimentos Lançados em 2023

<p><b>Gran Kazas Botanic</b></p> <p>Residencial</p> <p>VG: R\$ 73 mm</p> <p>Área Privativa: 11.085 m<sup>2</sup></p>		<p><b>Neo Kazas</b></p> <p>Residencial</p> <p>VG: R\$ 77 mm</p> <p>Área Privativa: 10.990 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>Gran Kazas Sacomã Fase II</b></p> <p>Residencial + Comercial</p> <p>VG<sup>1</sup>: R\$ 254</p> <p>Área Privativa: 34.362 m<sup>2</sup></p>		<p><b>Gran Kazas Nações Unidas</b></p> <p>Residencial</p> <p>VG: R\$ 252 mm</p> <p>Área Privativa: 33.130 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>Itaquera Fase II</b></p> <p>Residencial</p> <p>VG: R\$ 125 mm</p> <p>Área Privativa: 18.469 m<sup>2</sup></p>			

No acumulado do ano de 2023, a Devedora entregou um volume de lançamentos na ordem de R\$ 1,755 bilhão em VGV. Abaixo é possível acompanhar a evolução do VGV lançado nos últimos 17 anos, com quebra por segmento:

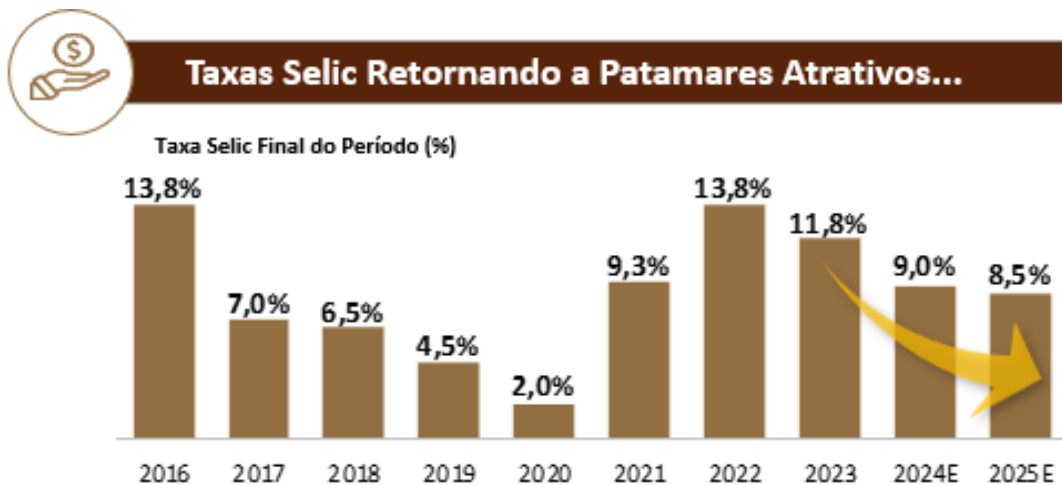


### 17.1.2. Atuação do Grupo Kallas no Mercado Imobiliário

A Devedora oferece uma combinação única de tradição com flexibilidade, baseada em uma engenharia de excelência, capacidade de vendas e um modelo de negócios fortemente verticalizado. Seus pilares são: **(a)** uma atuação focada no estado de São Paulo; **(b)** tradição e flexibilidade; **(c)** *know how* de vendas; **(d)** inovações técnicas de ponta; **(e)** landbank diverso para proporcionar crescimento; **(f)** cultura voltada para a sustentabilidade; **(g)** origem como uma construtora, tendo tal característica em seu DNA; e, por fim, **(h)** sólidos indicadores financeiros e operacionais.

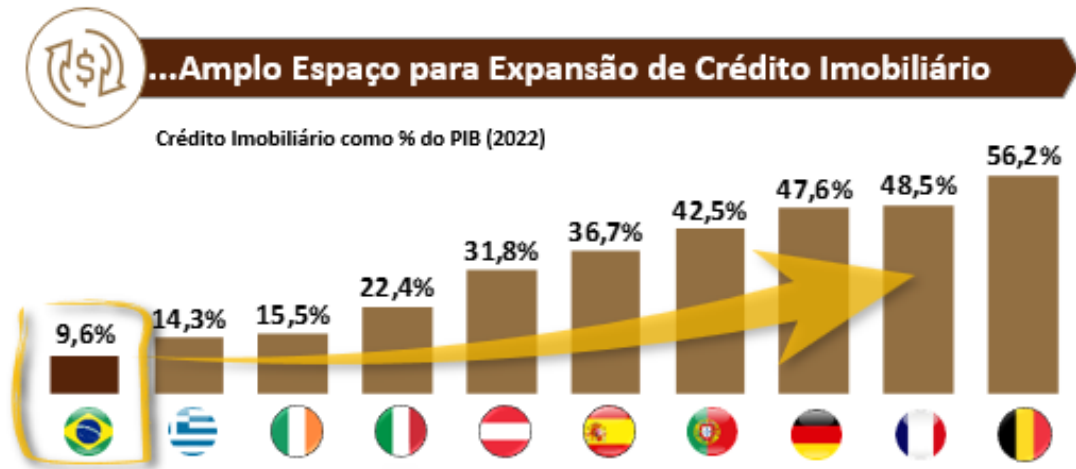
#### a. Dinâmica do Setor e São Paulo:

O setor imobiliário atualmente se encontra em um cenário otimista com expansão de crédito e redução taxas de juros, conforme pode ser verificado no gráfico abaixo, com projeção de queda a Taxa Básica de Juros (SELIC):



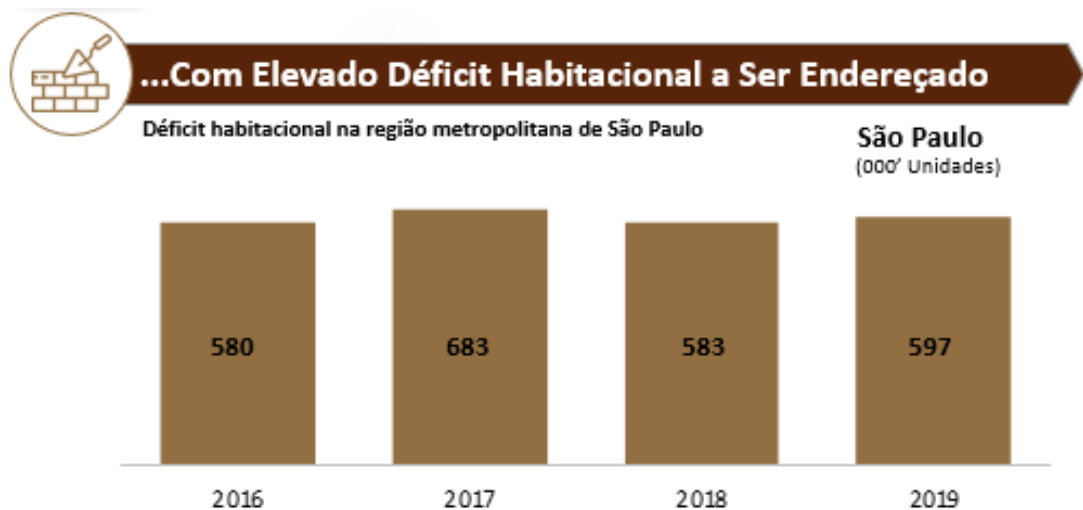
Fonte: BACEN

O mercado imobiliário ainda possui espaço para expansão de crédito imobiliário. Quando comparada a penetração do crédito imobiliário no Brasil em relação percentual ao total do PIB com outros países, percebe-se a possibilidade de expansão desse tipo de crédito. Abaixo é possível acompanhar a penetração do crédito imobiliário em relação percentual ao total do PIB para o ano de 2022:



Fonte: BACEN, European Mortgage Federation Hypostat, Abrainc/Fipe

Por fim, em face do déficit habitacional observado no mercado imobiliário, em especial na região metropolitana de São Paulo, região de atuação da Devedora, há perspectiva de crescimento dentro do setor, conforme abaixo:



## b. Tradição e Flexibilidade

A tradição e flexibilidade do Grupo Kallas pode ser observada na forma de condução dos negócios, com o comprometimento da Devedora em colocar o cliente sempre em primeiro lugar, ser pioneira em inovação para todos os segmentos, atuar se baseando na sustentabilidade e realizar entregas acima do padrão de qualidade.

A atuação diversificada da Devedora pode ser elucidada por meio da **(i)** Kallas, sua frente responsável pelo segmento de alto e médio padrão, que conta com empreendimentos imobiliários com arquitetura e designs diferenciados, sendo os lançamentos de 2023, na faixa de preço entre R\$ 550 mil e R\$ 5 milhões e aproximadamente R\$ 2,3 bilhões de *landbank* no em 2023; e da **(ii)** Kazzas, sua outra frente, responsável pelo segmento econômico premium, conta com o conceito de condomínio-clubes nos seus empreendimentos, preço médio dos lançamentos de 2023, por unidade, de R\$ 274 mil e aproximadamente R\$ 1,9 bilhão de *landbank* em 2023.



## Duas Marcas para Atuar em Todas as Faixas de Renda

### kallas

**Segmento de Médio e Alto Padrão**

R\$2,3 bilhões 2023 landbank	1.351 Unidades Vendidas em 2023	R\$550 Mil - R\$5 Milhões Faixa de Ticket Médio dos Empreendimentos em 2023

**Arquitetura e Design Diferenciados**

*Seleciona Boas Localizações e Promove Empreendimentos que Atendam Altos Níveis de Exigência*

Unidades de  
42 - 200 m<sup>2</sup>

### kazas

**Segmento Econômico Premium**

R\$1,9 bilhão 2023 landbank	2.512 Unidades Vendidas em 2023	R\$274 Mil Ticket Médio dos Empreendimentos em 2023

**Conceito de Condomínio-club**

*O Sonho da Casa Própria, Sem Abrir Mão da Qualidade*

Unidades de  
37 - 62 m<sup>2</sup>

### c. Efetividade da Equipe de Vendas para atender às necessidades dos clientes

Dentro do grupo da Devedora, pode ser observada ainda uma equipe de vendas altamente treinada, que possui alta efetividade para atender as necessidades dos clientes. A KV, imobiliária própria do Grupo Kallas, é o principal canal de vendas da Devedora, sendo responsável por 90,7% das vendas do *share*, contando com sistema de atendimento omnichannel (no qual o cliente pode iniciar sua jornada online ou *offline*, e ter seu atendimento como desejar – presencialmente ou 100% digital -, inclusive a assinatura de seu contrato), além de possuir ferramentas para suporte de vendas.

### d. Ferramentas Inovadoras e Técnicas Avançadas de Engenharia

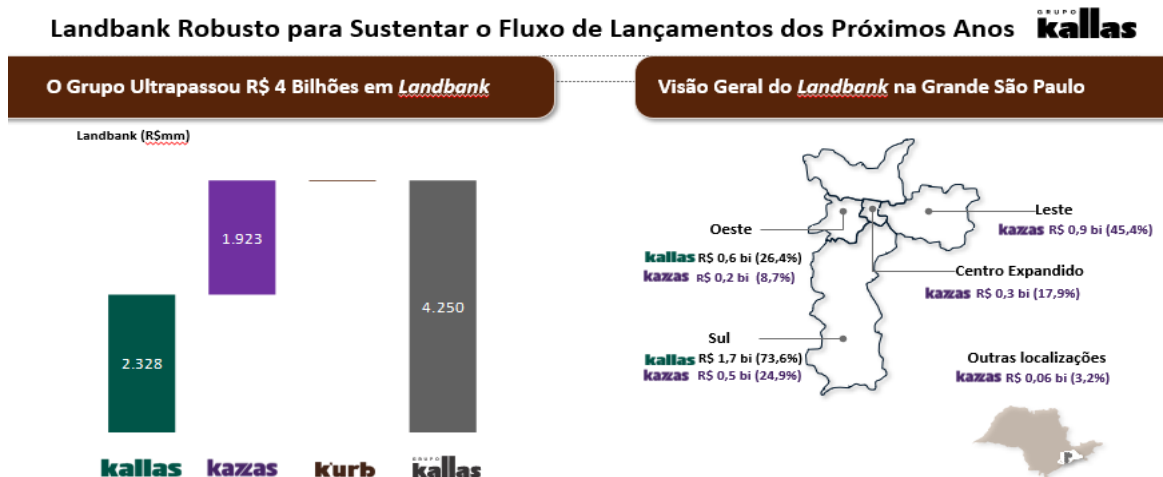
Dentre as ferramentas de suporte de vendas inovadoras, que auxiliam a aprimorar a experiência dos clientes, o Grupo Kallas conta com: **(i)** canais de atendimento online, que realiza atendimentos o dia todo; **(ii)** tour virtual 360° para apartamentos modelos e áreas comuns; **(iii)** realidade aumentada, tecnologia que permite ver, em escala real, a fachada do empreendimento no próprio terreno; **(iv)** acompanhamento online de cada etapa da construção; e **(v)** comercialização das unidades de forma 100% *online*.

A Devedora ainda conta com técnicas avançadas e inovadoras de engenharia, dentre as quais: **(i)** a utilização de Modelagem da Informação da Construção (*Building Information Modeling* – BIM), que inclui laser scanner, modelagem 3D, 4D (gestão de prazos), 5D (gestão de custos) e gestão de edifícios; **(ii)** tour virtual; **(iii)** QR Code; **(iv)** processos de construção industrializada; **(v)** técnicas de construção ágeis, utilizando Internet das coisas (IoT) e inteligência artificial; **(vi)** acordo com o IMT (Instituto Mauá de Tecnologia) para fomentar a inovação; e **(vii)** realidade aumentada que permite, ao ser “*scaneado*” o QR Code, acessar instalações hidráulicas, elétricas e estruturais de todos os apartamentos.

O Grupo Kallas utiliza o BIM para ganhar vantagem competitiva, reduzindo custos e prazos e, conseqüentemente, melhorando a eficiência, bem como para obter redução de custos e de tempo de obra por meio da visualização do modelo 3D (isto é, contraposição do planejado contra o executado), além de facilitar a logística e aumentar a produtividade.

### e. Landbank Diversificado

A Devedora ainda conta com um portfólio de terrenos considerável para sustentar o seu crescimento, conforme evidenciado pelas imagens abaixo:



### f. Sustentabilidade

A cultura de sustentabilidade do grupo da Devedora pode ser evidenciada pela adoção de diversas práticas, técnicas e equipamentos nos projetos, como: aproveitamento de águas da chuva, sensores de presença nas áreas de circulação de uso comum, bacias sanitárias inteligentes (válvula de descarga dois tempos), torneiras com temporizador nos sanitários das áreas comuns, bicicletário entregue com bicicletas elétricas, reaproveitamento de resíduos cimentícios nas obras, lâmpada econômica (LED), horta nas áreas comuns, painéis solares (que geram energia limpa) e vagas para carros elétricos.

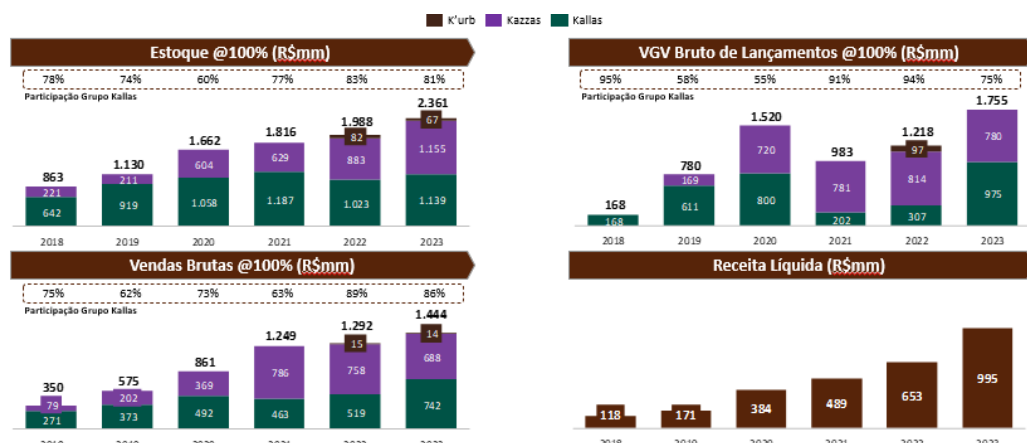
Além de um comitê dedicado, o grupo conta com 4 certificações EDGE, uma certificação FITWEL e certificação do Selo Azul em andamento.

### g. Histórico de Execução e Escalabilidade

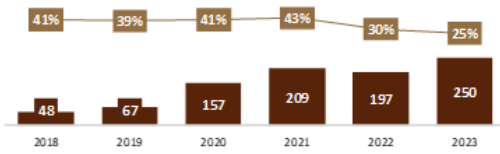
A Devedora também possui um longo histórico de execução e escalabilidade impulsionado pela inovação. A escala de execução é aumentada por meio de processo padronizado e mapeado, gerenciamento de projetos de forma digital, uso de BIM em todos os projetos, construção industrializada, equipe orientada para a excelência com foco em resultados e treinamentos constantes para os profissionais envolvidos. Isso pode ser evidenciado pela capacidade da Devedora em administrar diversos canteiros de obra em um mesmo ano (44 canteiros em 2014 e 2015).

### h. Sólidos Indicadores Operacionais e Financeiros

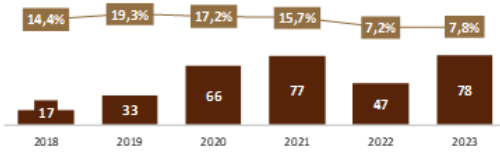
Abaixo, apresentamos tabelas com os principais indicadores operacionais e financeiros da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Kallas relativas aos últimos exercícios sociais.



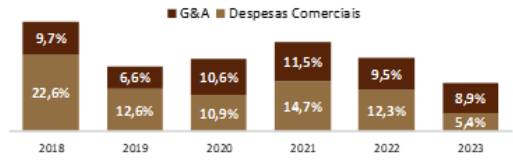
### Lucro Bruto (R\$m) e Margem Bruta (%)



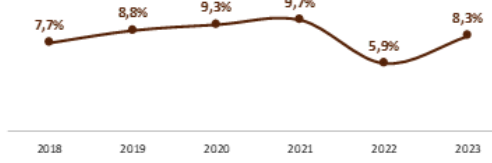
### Lucro Líquido (R\$m) e Margem Líquida (%)



### G&A e Despesas Comerciais (% da Receita Líquida)



### ROE (%)





## 18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA

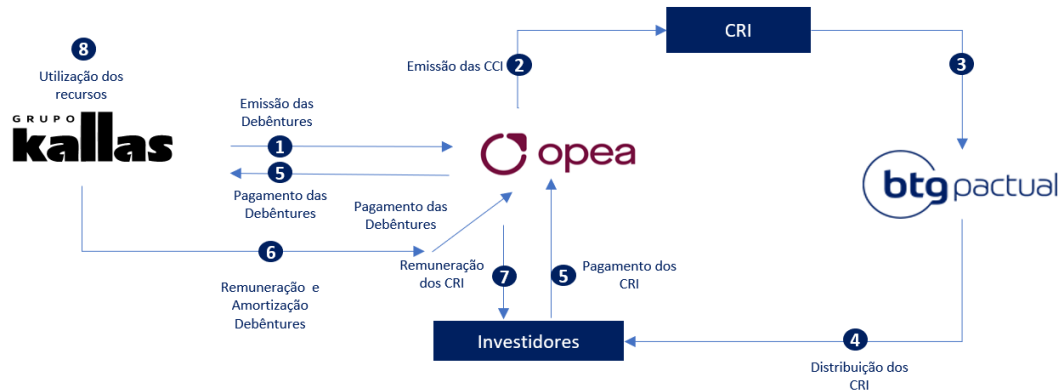
Em atendimento às regras e disposições constantes do Código ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes aos CRI e à Oferta.

### 18.1. Duration do título de Securitização

Duration dos CRI da Primeira Série: 3,51 anos

Duration dos CRI da Segunda Série: 4,80 anos

### 18.2. Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro



- 1 Por meio da Escritura, a Devedora emite 100.000 (cem mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- 2 A Emissora subscreve as Debêntures emitidas pela Devedora e emite 2 (duas) CCIs representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos pagamentos das Debêntures, previamente à distribuição dos CRI.
- 3 A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro nas respectivas CCIs (representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários), conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.
- 4 Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora paga o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora, na Data de Integralização.
- 5 O pagamento da amortização e remuneração dos CRI é realizado aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures da respectiva série.
- 6 Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados para o reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente e exclusivamente atinentes à construção e à aquisição dos Empreendimentos Destinação descritos no Anexo I da Escritura e no Anexo V do Termo de Securitização

### 18.3. Quórum geral estabelecido para as deliberações das assembleias gerais de investidores conforme previsto no Termo de Securitização

Exceto se previsto de outra forma no Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, por Titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

### 18.4. Classificação dos CRI

Nos termos do artigo 4º, do Anexo IX "Classificação de CRI e CRA", das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas", conforme em vigor, os CRI são classificados como "Residencial", "Concentrados", "Apartamentos ou casas", "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

## ANEXOS

- ANEXO I** ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
- ANEXO II** ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
- ANEXO III** TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- ANEXO IV** ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ANEXO V** ESCRITURA DE CCI
- ANEXO VI** DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ART. 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160
- ANEXO VII** DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
- ANEXO VIII** DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



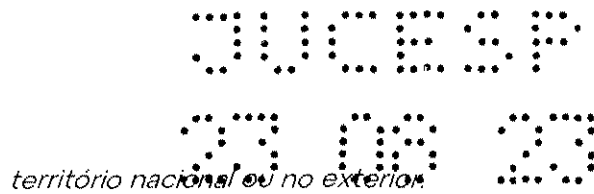
**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023**

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.
3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:
  - (i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

*Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do*





- (ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do **Anexo I** da presente ata; e
  - (iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.
6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

*(assinaturas na página seguinte)*  
*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

# JUCESP

## 07 de agosto

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 07 de agosto de 2023.)

Mesa:

---

Flávia Palácios Mendonça Bailune  
*Presidente*

---

Eduardo Trajber Waisbich  
*Secretário*

Acionista:

---

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune  
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich  
Cargo: Diretor

Testemunhas:

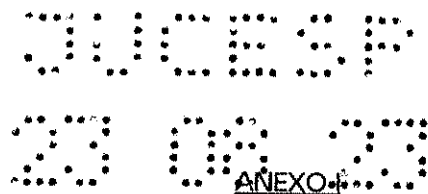
---

Nome: Ana Carolina Briante Eiler  
CPF: 420.428.228-84

---

Nome: Kelly Cristina Vieira  
CPF: 272.357.138-60





## ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

### CAPÍTULO I

#### DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

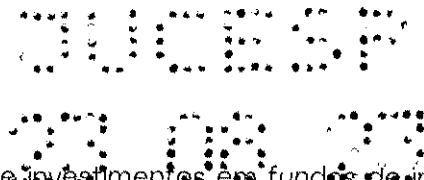
Artigo 1º - A OPEA SECURITIZADORA S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”).

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, 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 e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;





(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

## CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

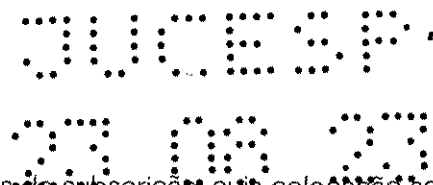
Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures



convertíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

- (i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;
- (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, descobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

### CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

# DUCEP

## SA DE SA

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

## CAPÍTULO IV

### ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.



# JUCESP

## 2020

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

### Seção I

#### Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de

300597

23 08 23

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.

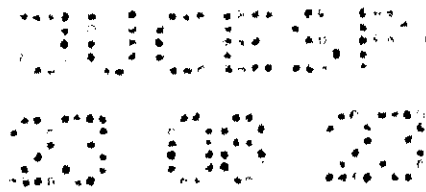
# UNIBAN S.A.

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e





(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

## Seção II Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

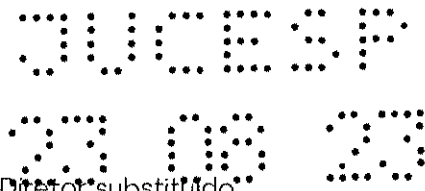
Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o



final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em



conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

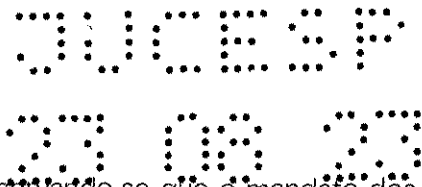
Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

## CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a





respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

## CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

DUCE SP

SA SA SA

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

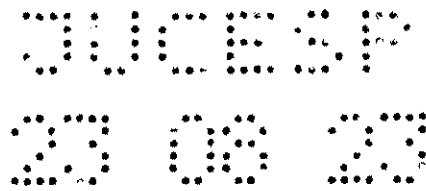
## CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

## CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.



## CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.



300857  
23 09 20

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

## CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: **(a)** a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); **(b)** a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; **(c)** a execução da sentença arbitral; e **(d)** demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

\*\*\*

DUCEP  
23 08 23  
MANIFESTO DE  
ASSINATURAS



Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



## Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ, 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.



## Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ, 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.





DUCESP  
23 08 23

## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**  
 Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

**JUCESP PROTOCOLO**  
 0.061.495/24-4



**CAPA DO REQUERIMENTO**

CONTROLE INTERNET  
 033124767-4



**DADOS CADASTRAIS**

ATO Alteração do Valor do Capital; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;			
NOME EMPRESARIAL KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.			PORTE Normal
LOGRADOURO Rua Joao Lourenco	NÚMERO 432	COMPLEMENTO SALA 30	CEP 04508-030
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 09.146.451/0001-06	NIRE - SEDE 3530035899-6	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: RAPHAEL ESPER KALLAS (Diretor Presidente)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 537,47 DARF: R\$ ,00	SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA:		DATA: 05/01/2024	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

**PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)**

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 	CARIMBO ANÁLISE 
-----------------------	--------------------------	---------------------

**ANEXOS:**

DBE

Procuração

Alvará Judicial

Formal de Partilha

Balanço Patrimonial

Outros

**EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE**

Documentos Pessoais

Laudo de Avaliação

Jornal

Protocolo / Justificação

Certidão

**OBSERVAÇÕES:**

**ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO**

24.699/24-0

DOCUMENTOS NAO RETIRADOS EM ATE 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERAO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP  
 GUICHÉ  
 15  
 PROD

14.01.0000

- Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
- Verificação de Ficha Cadastral
- Verificação de Apointamento na Ficha Cadastral
- MEI sem Cadastro
- MEI com Cadastro
- Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
- Vide Protocolo

Gerência de Guarda e Distribuição

**SETOR DE REGISTRO  
(ATIVIDADES)**

- TRIAR \_\_\_\_\_
- DEFERIR \_\_\_\_\_
- ETIQUETAR \_\_\_\_\_
- PERFURAR \_\_\_\_\_
- SEPARAR VIA \_\_\_\_\_



3 páginas - Dados e horários baseados em Brasília, Brasil  
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)  
Certificado de assinaturas gerado em 12 de January de 2024, 17:06:16



## Capa - Kallas - Aumento pdf

Código do documento 6997aff8-82de-46f0-9e02-fa4c580a6ce7



## Assinaturas



RAPHAEL ESPER KALLAS:39464971878  
Certificado Digital  
raphael@grupokallas.com.br  
Assinou

## Eventos do documento

**12 Jan 2024, 14:46:28**

Documento 6997aff8-82de-46f0-9e02-fa4c580a6ce7 criado por MONIQUE ELOIZE CARNEIRO DA SILVA (456a04eb-cf5d-4527-a32e-3db27e8ac9be). Email:monique@grupokallas.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-01-12T14:46:28-03:00

**12 Jan 2024, 14:46:50**

Assinaturas iniciadas por MONIQUE ELOIZE CARNEIRO DA SILVA (456a04eb-cf5d-4527-a32e-3db27e8ac9be).  
Email: monique@grupokallas.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-01-12T14:46:49-03:00

**12 Jan 2024, 15:47:25**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RAPHAEL ESPER KALLAS:39464971878 Assinou** Email: raphael@grupokallas.com.br. IP: 187.101.78.239 (187-101-78-239.dsl.telesp.net.br porta: 24284). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A1,CN=RAPHAEL ESPER KALLAS:39464971878. - DATE\_ATOM: 2024-01-12T15:47:25-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):dc4d59820db47bd3558ad9078aea26173a14ddffd7c9cb3174d26dbe3db50bc7  
(SHA512):2e33a63e74a581c58813758cb498af2e08f93fef86071a528010324148e1eb65c98e66943c3e754aab24e901bf8f32a96c5169315b96c84387bbfdbccce35a59b

Esse log pertence única e exclusivamente aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

DUCEP

DUCEP

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME N.º 09.146.451/0001-06

NIRE 35.300.358.996

SEDE

MÊ 11

IAN 2024



JCOLO

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 27 de dezembro de 2023, às 10:00, na sede social da Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Companhia”), localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada as formalidades de convocação, nos termos do artigo 124, § 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), por estar presente a única acionista da Companhia, titular da totalidade do seu capital social, Ther Gold Participações e Administração S/A (“Acionista Única”), conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** O Sr. Raphael Esper Kallas assumiu a presidência dos trabalhos, e convidou a Sra. Monique Eloize Carneiro da Silva Brandão para secretariá-lo.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) o aumento do capital social da Companhia através do recebimento de dividendos deliberado em Ata de Reunião de Conselho de Administração em 27/12/2023 às 9:00 horas (ii) a alteração do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, de modo a refletir o aumento de capital (iii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia; e (iv) a autorização para os administradores da Companhia praticarem todos os atos necessários à efetivação das matérias aprovadas, nos termos da legislação vigente.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após análise das matérias da ordem do dia, a única Acionista autorizou a publicação com a omissão de sua assinatura, nos termos do artigo 130, §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, e aprovou, sem quaisquer reservas ou ressalvas, por 109.574 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, o quanto segue:

5.1. O aumento de capital por meio do recebimento de dividendos deliberado em Ata de Reunião de Conselho de Administração em 27/12/2023 às 9:00 horas a ser realizado por única Acionista no valor de R\$ 92.713.787,81 (noventa e dois milhões, setecentos e treze mil, setecentos e oitenta e sete reais e oitenta e um centavos), com a emissão de 15.373 (quinze mil, trezentos e setenta e três) novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 6.031,08 (seis mil e trinta e um reais e oito centavos), por ação ordinária.

5.2. Consignar que o preço de emissão por ação foi fixado com base no artigo 170, §1º, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, levando-se em conta o valor do patrimônio líquido das ações de emissão da Companhia, observado que tal critério é o que melhor adapta à realidade da Companhia e reflete o real valor das ações de sua



DUCEAP

DOA

emissão, assegurando que não haverá diluição injustificada da participação do atual acionista da Companhia.

5.3. 5.3. Consignar que, nos termos do artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações, cada 01 (uma) ação ordinária de emissão da Companhia conferirá ao seu titular o direito à subscrição de 0,1278643255 nova ação ordinária, observado que (i) as frações de ações decorrentes do exercício do direito de preferência serão desconsideradas e (ii) as ações adquiridas a partir do dia 02 de janeiro de 2024 (inclusive) não farão jus ao direito de preferência da subscrição das novas ações a serem emitidas no âmbito do aumento de capital ora deliberado, ou seja, a partir de tal data (inclusive) as ações de emissão da Companhia serão negociadas ex-subscrição, sendo a data base para o direito (record date) o dia 28 de dezembro de 2023.”

5.4. Consignar que (i) todas as ações emitidas serão, neste ato, totalmente subscritas e integralizadas pela única Acionista, nos termos do boletim de subscrição anexo à presente ata (**Anexo I**), e (ii) não haverá sobras de ações não subscritas.

5.5. Consignar que o aumento de capital será integralmente implementado mediante do recebimento de dividendos deliberado em Ata de Reunião de Conselho de Administração em 27/12/2023 às 9:00 horas a ser realizado pela única Acionista no valor de R\$ 92.713.787,81 (noventa e dois milhões, setecentos e treze mil, setecentos e oitenta e sete reais e oitenta e um centavos).

5.6. Consignar que as novas ações a serem emitidas conferirão a seu titular os mesmos direitos atribuídos às ações já existentes, fazendo jus, em igualdade de condições com as ações já existentes, a todos os benefícios, incluindo dividendos, juros sobre o capital próprio e eventuais remunerações de capital, que vierem a ser declaradas pela Companhia.

5.7. Consignar que em decorrência do aumento de capital ora aprovado, o capital social da Companhia, atualmente no valor de R\$ 725.111.499,64 (setecentos e vinte e cinco milhões, cento e onze mil, quatrocentos e noventa e nove reais e sessenta e quatro centavos), dividido em 120.229 (cento e vinte mil, duzentas e vinte e nove) ações ordinárias, todas nominativas escriturais e sem valor nominal para R\$817.825.287,45 (oitocentos e dezessete milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), dividido em 135.602 (cento e trinta e cinco mil e seiscentas e duas) ações ordinárias, todas nominativas escriturais e sem valor nominal.

5.8. Em razão da deliberação aprovada nos termos do item 5.1. acima, aprovar, por 120.229 (cento e vinte mil, duzentas e vinte e nove) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção à alteração do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*“Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ R\$817.825.287,45 (oitocentos e dezessete milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), dividido em 135.602 (cento e trinta e cinco mil e seiscentas e duas) ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.”*

6.1. A consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do **Anexo II** à presente ata.

JUCESP

17 de 24

6.2. A autorização para os administradores da Companhia praticarem todos os atos necessários à efetivação das matérias aprovadas nesta assembleia, nos termos da legislação vigente.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata em forma de sumário, na forma do artigo 130, § 1º, da Lei das Sociedades por Ações, que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

Mesa:

\_\_\_\_\_  
**Raphael Esper Kallas**  
Presidente

\_\_\_\_\_  
**Monique Eloize Carneiro**  
**da Silva Brandão**  
Secretária

Única Acionista:

\_\_\_\_\_  
**Ther Gold Participações e Administração S.A.**  
Emilio Rached Esper Kallas



DUEB

DUEB

**KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME N.º 09.146.451/0001-06

NIRE 35.300.358.996

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2023**

**ANEXO I**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

<b>Acionista Subscritor</b>	<b>Ações Subscritas</b>	<b>Valor e Forma de Integralização</b>
THER GOLD PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO S/A	15.373	R\$ 92.713.787,81 (noventa e dois milhões, setecentos e treze mil, setecentos e oitenta e sete reais e oitenta e um centavos), através dos valores correspondentes a distribuição de dividendos deliberado em Ata de Reunião de Conselho de Administração em 27/12/2023 às 9:00 horas.
<b>Total</b>	15.373	92.713.787,81

Mesa:

\_\_\_\_\_  
**Raphael Esper Kallas**  
Presidente

\_\_\_\_\_  
**Monique Eloize Carneiro da Silva**  
Brandão  
Secretária

Acionistas

\_\_\_\_\_  
**Ther Gold Participações e Administração S.A.**  
Emílio Rached Esper Kallas

DUCEAP

17 01 24

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME N.º 09.146.451/0001-06

NIRE 35.300.358.996

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2023

## ANEXO II

### ESTATUTO SOCIAL

#### Capítulo I

#### Denominação, Sede, Objeto e Duração

**Artigo 1º** - A Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030 e poderá, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir e/ou encerrar filiais, depósitos, agências ou representação em qualquer localidade do País ou do Exterior.

**Artigo 3º** - A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iii) a locação e administração de bens móveis, (iv) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (v) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins, e (vii) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

**Artigo 4º** - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

#### Capítulo II

#### Capital Social e Ações

**Artigo 5º** - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ R\$817.825.287,45 (oitocentos e dezessete milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), dividido em 135.602 (cento e trinta e cinco mil e seiscentas e duas) ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo 1º** - É vedada a emissão pela Companhia de partes beneficiárias.

**Parágrafo 2º** - O capital social da Companhia será exclusivamente representado por ações ordinárias e cada ação ordinária conferirá ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas



DUCEAP

DE CVM

deliberações das Assembleias Gerais de acionistas. A propriedade das ações será comprovada pelo registro existente na conta do acionista junto à instituição depositária.

**Parágrafo 3º** - As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

**Parágrafo 4º** - Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em contas de depósito, em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. Os custos do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais poderão ser cobrados diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites eventualmente fixados na legislação vigente.

**Artigo 6º** - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até que seu valor total alcance R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), independentemente de reforma estatutária.

**Parágrafo 1º** - O aumento do capital social dentro do limite autorizado será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive se por subscrição pública ou privada, preço, prazo e forma de sua integralização.

**Parágrafo 2º** - Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá emitir ações ordinárias, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações.

**Artigo 7º** - O Acionista Majoritário Individual das ações ordinárias (ON) da Companhia, será também o Acionista Controlador. Isso porque, a Companhia não possui ações preferenciais (PN) e nenhuma outra classe de ações, mas somente ações ordinárias (ON) - as quais conferem a seu(s) acionista(s) o direito de voto nas decisões definitivas (“Poder de Controle”).

**Artigo 8º** - A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição com exclusão do direito de preferência dos antigos acionistas, ou com redução do prazo para seu exercício, quando a colocação for feita mediante: (i) venda em bolsa ou subscrição pública; ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado, conforme faculta o artigo 172 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

**Artigo 9º** - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva especial de dividendo obrigatório não distribuído e a reserva de incentivos fiscais, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 10º** - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou

DUCEAP

DO BRASIL

subscrição de ações, será direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

### Capítulo III Assembleias Gerais

**Artigo 11** - As Assembleias Gerais serão ordinárias e extraordinárias. As Assembleias Gerais ordinárias realizar-se-ão nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social e, as extraordinárias, sempre que houver necessidade, observados os dispositivos legais referentes à convocação, instalação, deliberações e demais prescrições legais pertinentes.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral será convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, contado o prazo da primeira publicação do anúncio de convocação. Não se realizando a Assembleia Geral em primeira convocação, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos. Será dispensada a convocação se verificada a presença da totalidade dos acionistas na Assembleia Geral.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração. Na hipótese de ausência ou impedimento do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Vice-Presidente ou, na sua ausência, por qualquer membro do Conselho de Administração ou, ainda, na ausência destes, por qualquer Diretor da Companhia presente escolhido pelos acionistas. Caberá ao Presidente da Assembleia Geral, em qualquer caso, escolher o Secretário da Mesa dentre os presentes à reunião.

**Artigo 12** - As Assembleias Gerais somente serão instaladas em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do capital social, salvo quando a Lei das Sociedades por Ações exigir quórum mais elevado, e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

**Parágrafo 1º** - Para tomar parte e votar na Assembleia Geral, o acionista deve provar, mediante documentação original ou cópia enviada por e-mail à Companhia, a sua qualidade como acionista, apresentando, preferencialmente, com 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral, (i) documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) atos societários que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; e (iii) comprovante expedido pela instituição depositária referente às suas ações, datado de até 3 (três) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral. Os procuradores de acionistas deverão exibir as respectivas procurações e comprovantes de identidade até o mesmo momento e pelo mesmo meio referido neste parágrafo. Os originais dos documentos referidos neste parágrafo, ou suas cópias, dispensada a autenticação e o reconhecimento de firma, deverão ser exibidos à Companhia até o momento da abertura dos trabalhos da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 2º** - Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no Parágrafo 1º acima, até o momento da

abertura dos trabalhos em assembleia, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

**Parágrafo 3º** - Todas as matérias serão deliberadas por maioria de votos dos acionistas presentes, não sendo computados os votos em branco, exceto as matérias sujeitas a quórum qualificado ou especial por força de Lei.

**Parágrafo 4º** - As atas da Assembleia Geral de acionistas serão lavradas, salvo decisão em contrário do Presidente da mesa da Assembleia Geral, na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas e serão publicadas com omissão das assinaturas dos acionistas, observado o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo 5º** - A Assembleia Geral de acionistas somente poderá deliberar sobre assuntos previstos na ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

**Artigo 13** - Sem prejuízo das demais matérias previstas em Lei, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas nos artigos 122, 132 e 136 da Lei das Sociedades por Ações, e, ainda:

(i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(ii) aprovar ou alterar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, assim como aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

(iii) eleger ou destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

(iv) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração; e

(v) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos.

#### **Capítulo IV Administração**

**Artigo 14** - A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

**Parágrafo 1º** - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

**Parágrafo 2º** - Os Administradores da Companhia deverão aderir às Políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura dos termos de adesão aplicáveis.

# CONSTITUIÇÃO

## DE 1988

**Parágrafo 3º** - Os administradores, que poderão ser destituídos a qualquer tempo, permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Caso o substituto venha a ser investido, este completará o mandato do administrador substituído.

### Capítulo V Conselho de Administração

**Artigo 15** - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes ou não no Brasil, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

**Parágrafo Único** - O Conselho de Administração designará, entre seus membros, aqueles que desempenharão as funções de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração.

**Artigo 16** - Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos Conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente. Para os fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

**Parágrafo Único** - No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, suas atribuições serão exercidas pelo Vice-Presidente.

**Artigo 17** - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, ordinariamente, a cada trimestre, podendo, no entanto, ser realizadas sempre que necessário para as atividades sociais.

**Parágrafo 1º** - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, pelo Vice-Presidente do Conselho ou quaisquer 2 (dois) membros do Conselho de Administração em conjunto, por meio de notificação escrita, inclusive e-mail, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência. A convocação da reunião deverá apresentar a agenda a ser tratada e decidida, bem como ser acompanhada da documentação disponível que embasa de maneira completa tal agenda e permita que os membros do Conselho de Administração possam deliberar sobre as matérias a serem discutidas.

**Parágrafo 2º** - Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração sem a observância do prazo previsto no Parágrafo 1º acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros do Conselho de Administração.

**Parágrafo 3º** - Independentemente das formalidades previstas no parágrafo acima, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

**Parágrafo 4º** - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria dos membros em exercício, e as suas deliberações, inclusive



UNESP

UNESP

propostas a serem submetidas à Assembleia Geral, serão aprovadas pela maioria dos membros presentes, cabendo ao seu Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

**Parágrafo 5º** - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo seu Presidente ou Vice-Presidente, quando aplicável, e na sua ausência por qualquer dos Conselheiros, escolhido por maioria dos votos dos demais membros presentes. O Presidente da mesa escolherá o seu secretário dentre qualquer dos presentes.

**Parágrafo 6º** - Será considerado presente às reuniões do Conselho de Administração, o conselheiro que:

(i) nomear qualquer outro conselheiro como seu representante para votar em tal reunião, desde que a respectiva nomeação seja realizada por escrito e entregue ao Presidente da mesa da reunião antes da sua instalação;

(ii) enviar seu voto por escrito ao Presidente da mesa da reunião antes da sua instalação, via fax, correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos; ou

(iii) participar das reuniões do Conselho de Administração por meio de videoconferência ou conferência telefônica, desde que envie seu voto por escrito via fax, correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos ao Presidente da mesa da reunião antes do encerramento, lavratura e assinatura da respectiva ata, e todos os participantes possam ser claramente identificados, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o Presidente da reunião.

**Parágrafo 7º** - Nas deliberações do Conselho de Administração, cada conselheiro, inclusive o Presidente do Conselho de Administração, terá direito a um voto.

**Parágrafo 8º** - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os conselheiros fisicamente presentes à reunião, no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 6º, alínea “ (iii) ” deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro ser juntada a referido Livro logo após a transcrição da ata.

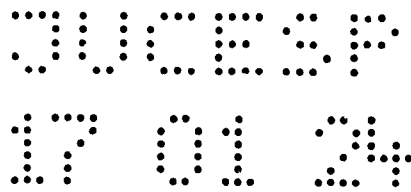
**Parágrafo 9º** - Deverão ser publicadas e arquivadas no registro do comércio as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

**Parágrafo 10** - O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

**Artigo 18** - Além das matérias estabelecidas no artigo 142 da Lei das Sociedades por Ações, as seguintes matérias serão de competência do Conselho de Administração:

(a) aumento do capital social da Companhia, dentro do capital autorizado;





(p) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais, avais, fianças ou outra modalidade de garantia fidejussória em favor das subsidiárias, cujo valor exceda R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);

(q) exceto pelo previsto no item “(p)” acima, aprovação de transações com partes relacionadas à Companhia que superem o menor dos seguintes valores: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou 1% (um por cento) do ativo total da Companhia, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas disponíveis;

(r) aquisição, cessão e/ou alienação de participação em capital social superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas Controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;

(s) definir e modificar programas de opção de outorga de compra de ações, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, a administradores e empregados da Companhia, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem direito de preferência para os acionistas, na forma prevista neste Estatuto Social, sendo certo que a competência para a aprovação das outorgas poderá ser delegada pelo Conselho de Administração para um comitê do Conselho de Administração, conforme venha a ser permitido pelo plano de opção de compra aprovado pela Assembleia Geral;

(t) alteração, rescisão, ou celebração de (a) contratos de financiamento dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia e/ou por qualquer uma de suas subsidiárias envolvendo valores acima de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), individualmente; e (b) todos os demais contratos que não os citados no item “(a)” acima envolvendo valores acima de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), individualmente; e

(u) a fixação (e qualquer alteração posterior) de pagamento de bônus a qualquer empregado, conselheiro, diretor, administrador, sociedade controlada ou acionista da Companhia.

**Parágrafo Único** - Todos os valores estabelecidos neste artigo deverão ser anualmente atualizados de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a cada data de aniversário do presente estatuto social.

## Capítulo VI Diretoria

**Artigo 19** - A Diretoria será composta por, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 10 (dez) membros, acionistas ou não, residentes no Brasil, sendo até dois Diretores Presidentes, um Diretor de Relações com Investidores e os demais, conforme o caso, Diretores sem designação específica, todos eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo 1º** - Um mesmo Diretor poderá cumular mais de uma das funções indicadas no *caput* deste artigo, mediante deliberação do Conselho de Administração.

UNILEAS

do Brasil

**Parágrafo 2º** - O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

**Parágrafo 3º** - Em caso de vacância de cargo de Diretor, definitiva ou temporária, o substituto será nomeado pelo Conselho de Administração, por meio da primeira reunião do Conselho de Administração subsequente.

**Artigo 20** - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por qualquer um dos Diretores Presidentes ou por quaisquer dois Diretores, em conjunto, sempre que assim exigirem os negócios sociais, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros. Será considerada regular a reunião de Diretoria em que todos os Diretores compareçam, independentemente de convocação prévia.

**Parágrafo 1º** - Em caráter de urgência, as reuniões da Diretoria poderão ser convocadas por qualquer um dos Diretores Presidentes sem a observância do prazo previsto no caput acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros da Diretoria.

**Parágrafo 2º** - As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Parágrafo 5º deste artigo, cabendo a qualquer um dos Diretores Presidentes, em caso de empate, o voto de qualidade.

**Parágrafo 3º** - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue a qualquer um dos Diretores Presidentes, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico.

**Parágrafo 4º** - As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico.

**Parágrafo 5º** - Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, no Livro de Registro de Atas da Diretoria. Os votos proferidos por Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 5º deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Diretor, ser juntada a referido Livro logo após a transcrição da ata. As atas das reuniões da Diretoria da Companhia a serem registradas na Junta Comercial poderão ser submetidas na forma de extrato da ata lavrada no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria, assinado pelo Secretário da Mesa da Reunião da Diretoria.

**Artigo 21** - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral



00000000

00000000

ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo os itens indicados no Parágrafo 1º abaixo, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

**Parágrafo 1º - Compete ainda à Diretoria:**

- (i) zelar pela observância da lei e deste Estatuto Social;
- (ii) zelar pela observância das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração;
- (iii) administrar e conduzir os negócios da Companhia, observadas as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração, bem como a representação geral da Companhia, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;
- (iv) nomear procuradores, devendo especificar no mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração observado que, no caso de procuração para fins de representação judicial, arbitral e administrativa, poderá ser por prazo indeterminado;
- (v) proceder à alienação de bens do ativo, fazer acordos, contratar, contrair obrigações, celebrar contratos, confessar dívidas, abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos bancários ou de crédito, renunciar, transigir, dar e receber quitação, conceder ônus reais e prestar garantias, com relação a qualquer direito ou obrigação da Companhia, desde que pertinente às operações sociais, observada alçada de deliberação do Conselho de Administração;
- (vi) autorizar a abertura e o encerramento de filiais no País ou no exterior; e
- (vii) emitir e aprovar instruções internas julgadas úteis ou necessárias, observado o disposto neste Estatuto Social e na regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º - Compete aos Diretores Presidentes, em conjunto ou isoladamente, coordenar a ação dos demais Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, competindo-lhes, dentre outras, as seguintes atribuições:**

- (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- (ii) administrar o dia-a-dia e os negócios da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes e a execução das decisões tomadas em Assembleia Geral e nas Reuniões do Conselho de Administração;
- (iii) administrar e supervisionar os negócios da Companhia em geral; e
- (iv) emitir e aprovar regras internas que entenda necessárias.

D4Sign

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

**Parágrafo 3º** - Compete ao Diretor de Relações com Investidores incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

- (i) representar isoladamente a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados), competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às bolsas de valores e mercados de balcão em que a Companhia tenha valores mobiliários de sua emissão admitidos à negociação, bem como demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior;
- (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias;
- (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências;
- (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e
- (v) reportar a qualquer um dos Diretores Presidentes qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

**Parágrafo 4º** - Adicionalmente às competências fixadas por Lei, regulamentação específica ou por este Estatuto Social, as competências de cada Diretor poderão ser expandidas ou fixadas pelo Conselho de Administração.

**Artigo 22** - Observadas as disposições contidas neste Estatuto Social, a Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

- (a) por qualquer um dos Diretor Presidente, individualmente;
- (b) por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto;
- (c) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador, de acordo com a extensão dos poderes que lhe forem conferidos no respectivo instrumento de mandato;
- (d) pela assinatura isolada de qualquer Diretor ou de 1 (um) procurador, ficando estabelecido, entretanto, que, exceto pela representação individual da Companhia por qualquer um de seus Diretores Presidentes, nos termos do item (a) acima, a representação individual da Companhia está limitada aos seguintes atos: (i) representação da Companhia perante a Justiça Trabalhista, repartições e departamentos federais, estaduais e municipais, incluindo-se a Secretaria da Receita Federal, (ii) assinatura de correspondências, incluindo as correspondências bancárias; e (iii) endosso de cheques para depósito nas contas bancárias da Companhia.

COMPANHIA

DE

**Parágrafo Único** - As procurações deverão vedar o substabelecimento e serão assinadas, em nome da Companhia, (i) por qualquer um dos Diretores Presidentes, individualmente, ou (ii) por 2 (dois) Diretores, em conjunto, sendo que as procurações para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, poderão ser assinadas por 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes específicos e permitir o substabelecimento. As procurações deverão especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, terão período de validade limitado a, no máximo, 2 (dois) anos.

**Artigo 23** - Todo e qualquer ato praticado pelos membros da Diretoria, por procuradores ou por empregados da Companhia que forem estranhos ao objeto social e/ou aos negócios da Companhia, tais como cauções, garantias, endossos e outras garantias em favor de terceiros, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovados nos termos deste Estatuto Social, serão expressamente proibidos e serão nulos e inoperantes.

## **Capítulo VII Conselho Fiscal**

**Artigo 24** - A Companhia terá um Conselho Fiscal não permanente, composto por 3 (três) membros e respectivos suplentes todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

**Parágrafo 1º** - O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

**Parágrafo 2º** - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, será feita mediante a assinatura de termo respectivo lavrado em livro próprio.

**Parágrafo 3º** - Os membros do Conselho Fiscal da Companhia deverão aderir às Políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura dos termos de adesão aplicáveis.

**Parágrafo 4º** - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

## **Capítulo VIII Exercício Fiscal, Demonstrações Financeiras e Distribuição de Lucros**

**Artigo 25** - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo 1º** - As demonstrações financeiras serão auditadas por auditores independentes registrados na CVM, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

**Artigo 26** - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e qualquer provisão de imposto de renda ou contribuição social sobre o lucro.

**Parágrafo Único** - Nos termos do artigo 190 da Lei de Sociedade por Ações, as participações estatutárias de empregados e administradores serão determinadas,

sucessivamente e nessa ordem, com base nos lucros que remanescerem depois de deduzidos os montantes indicados no *caput*.

Artigo 27 - Do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

**Parágrafo 1º** - Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo 2º** - Do lucro que remanescer, ajustado pela constituição da Reserva Legal e pela eventual constituição da Reserva para Contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, o qual será, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo 3º** - O saldo do lucro líquido, após as deduções previstas acima, terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, na forma da lei aplicável.

**Artigo 28** - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

**Parágrafo Único** - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

## Capítulo IX Acordo de Acionistas

**Artigo 29** - A Companhia observará os Acordos de Acionistas registrados na forma do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, cabendo ao Presidente das Assembleias Gerais e das reuniões do Conselho de Administração abster-se de computar os votos contrários aos respectivos termos dos Acordos de Acionistas.

## Capítulo X Liquidação

**Artigo 30** - A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, cabendo à Assembleia Geral determinar o modo de liquidação e nomear o liquidante que deva funcionar durante o período de liquidação.



DUCEAP

17 01 2017

## Resolução de Conflitos

**Artigo 31** - A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado) comprometem-se a resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir, em caráter definitivo e final, por arbitragem, a ser administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“CCBC”), de acordo com o Regulamento da CCBC em vigor no momento da arbitragem (“Regulamento”).

**Parágrafo 1º** - O tribunal arbitral será composto por três árbitros (“Tribunal Arbitral”), indicados em conformidade com o referido Regulamento CCBC. No caso de uma arbitragem envolvendo múltiplas partes, os múltiplos requerentes deverão indicar, conjuntamente, um co-árbitro e/ou os múltiplos requeridos deverão indicar, conjuntamente, o outro co-árbitro. Os co-árbitros indicados pelas partes deverão indicar o presidente do Tribunal Arbitral. Casos os múltiplos requerentes e/ou múltiplos requeridos não cheguem a um acordo sobre a indicação conjunta todos os 3 (três) árbitros serão indicados pelo Presidente da CCBC.

**Parágrafo 2º** - O procedimento arbitral deverá ser conduzido em português, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, mas o Tribunal Arbitral, desde que justificadamente, poderá designar oitivas ou inquirições em outros lugares.

## Capítulo XII Disposições Finais

**Artigo 32** - Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela assembleia geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

\*\*\*

AGE 27 12 2023 - Kallas Inc - Aumento de Capital Dez - vf pdf

Código do documento b73f6b30-1e6f-4f63-90d1-08b9e79502e3



## Assinaturas



EMILIO RACHED ESPER KALLAS:10128000678

Certificado Digital

emilio@grupokallas.com.br

Assinou



RAPHAEL ESPER KALLAS:39464971878

Certificado Digital

raphael@grupokallas.com.br

Assinou



MONIQUE ELOIZE CARNEIRO DA SILVA

Certificado Digital

monique@grupokallas.com.br

Assinou

## Eventos do documento

**12 Jan 2024, 14:29:47**

Documento b73f6b30-1e6f-4f63-90d1-08b9e79502e3 **criado** por MONIQUE ELOIZE CARNEIRO DA SILVA (456a04eb-cf5d-4527-a32e-3db27e8ac9be). Email:monique@grupokallas.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-01-12T14:29:47-03:00

**12 Jan 2024, 14:30:38**

Assinaturas **iniciadas** por MONIQUE ELOIZE CARNEIRO DA SILVA (456a04eb-cf5d-4527-a32e-3db27e8ac9be). Email: monique@grupokallas.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-01-12T14:30:38-03:00

**12 Jan 2024, 15:34:43**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - MONIQUE ELOIZE CARNEIRO DA SILVA **Assinou** Email: monique@grupokallas.com.br. IP: 200.170.193.58 (200.170.193.58 porta: 50946). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=MONIQUE ELOIZE CARNEIRO DA SILVA. - DATE\_ATOM: 2024-01-12T15:34:43-03:00

**12 Jan 2024, 15:42:58**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - EMILIO RACHED ESPER KALLAS:10128000678 **Assinou** Email: emilio@grupokallas.com.br. IP: 187.101.78.239 (187-101-78-239.dsl.telesp.net.br porta: 61922). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A1,CN=EMILIO RACHED ESPER KALLAS:10128000678. - DATE\_ATOM: 2024-01-12T15:42:58-03:00

**12 Jan 2024, 15:46:11**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - RAPHAEL ESPER KALLAS:39464971878 **Assinou** Email: raphael@grupokallas.com.br. IP: 187.101.78.239 (187-101-78-239.dsl.telesp.net.br porta: 54272). Dados do



20 páginas - Dados e horários baseados em Brasília, Brasil  
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)  
Certificado de assinaturas gerado em 12 de January de 2024, 17:14:24



Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB  
v5,OU=A1,CN=RAPHAEL ESPER KALLAS:39464971878. - DATE\_ATOM: 2024-01-12T15:46:11-03:00

Hash do documento original

(SHA256):6c36af54a30bb4388a89ecb0a21a8dff32297b4e03d395dafc0fac682510e698

(SHA512):650f67c06400f4f614d02c2178b1168fca7efe0081c63069d4a0e52263b5a37375ea47fec9487df0de3032589ca2d7bc7a7cb241e5c62c443794835028d3ee14

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

COPIA EM ALTO ROR DE CERTIDÃO



# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



## ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO 033124767-4	NIRE 3530035899-6	NOME EMPRESARIAL KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.
--------------------------------	----------------------	---

### DESCRIÇÃO

“Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ R\$817.825.287,45 (oitocentos e dezessete milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), dividido em 135.602 (cento e trinta e cinco mil e seiscentas e duas) ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.”



REDESIM



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

## PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM  
SPN2467061480

### 01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) <b>KALLAS INCORPORACOES E CONSTRUCOES S.A.</b>	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ <b>09.146.451/0001-06</b>
---	--

### 02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO  <b>247 Alteracao de capital social</b>
--

**DEFERIDO DBE**

Número de Controle: SP56168439 - 09146451000106

### 03. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

NOME <b>RAPHAEL ESPER KALLAS</b>	CPF <b>394.649.718-78</b>
LOCAL	DATA <b>15/01/2024</b>

### 04. CÓDIGO DE CONTROLE DO CERTIFICADO DIGITAL

Este documento foi assinado com o Certificado digital do NI: 394.649.718-78

Aprovado pela Instrução Normativa nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

Imprimir

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

TERMO DE SECURITIZAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**EM ATÉ 2(DUAS) SÉRIES DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA)  
EMISSÃO DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Securitizadora*

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

*Celebrado com*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**

**KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

Datado de

09 de abril de 2024



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares de CRI, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como “Partes” e, individualmente como “Parte”, firmam o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 275ª (Ducentésima Sétima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais normativos aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs (conforme abaixo definido) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.



## CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

**1.1.** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso:

<p><u>“Agência de Classificação de Risco”</u></p>	<p>Significa a Standard &amp; Poor's Ratings do Brasil Ltda., ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, que foi contratada pela Devedora, em atenção ao disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Agente Fiduciário”</u></p>	<p>Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, acima qualificada.</p>
<p><u>“Amortização Programada dos CRI”</u></p>	<p>Significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, nos termos das Cláusulas 6.5 e 6.6 abaixo.</p>
<p><u>“Apresentações para Investidores”</u></p>	<p>Significa os documentos de suporte a apresentações oferecidas a investidores que devem ser divulgados pela Emissora e pelo Coordenador Líder, nos locais elencados nos incisos I e III, do artigo 13 da Resolução CVM 160, até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160.</p>
<p><u>“ANBIMA”</u></p>	<p>Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>
<p><u>“Anúncio de Encerramento”</u></p>	<p>Tem o significado atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.</p>
<p><u>“Anúncio de Início”</u></p>	<p>Significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.</p>
<p><u>“Assembleia Especial de Titulares dos CRI”</u></p>	<p>Significa a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Primeira Série e a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série, em conjunto ou individualmente, conforme o caso.</p>



"Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Primeira Série"	Significa a assembleia especial de titulares dos CRI da Primeira Série, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo.
"Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série"	Significa a assembleia especial de titulares dos CRI da Segunda Série, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, nos termos da Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
"Auditor Independente"	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
"Aviso ao Mercado"	Significa o aviso ao mercado que é um aviso resumido que dá ampla divulgação ao prospecto preliminar, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro.
"Banco Liquidante"	O banco liquidante da Emissão será a <b>OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05; responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	Significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio dos quais a Securitizadora formalizará sua subscrição das Debêntures.
"CCIs"	Significam as 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, emitidas, nesta data, pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas de 100% dos Créditos Imobiliários, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931.
"CETIP21"	significa o Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.





" <u>CNPJ</u> "	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
" <u>CMN</u> "	Significa o Conselho Monetário Nacional.
" <u>Código</u> "	Significa o "Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterado.
" <u>Código ANBIMA</u> "	Significa o Código e as Regras e Procedimentos, em conjunto.
" <u>Código Civil</u> "	Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	Significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> "	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Condições Precedentes</u> "	Os CRI serão integralizados com o cumprimento das seguintes condições precedentes: (i) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura da Escritura; (ii) conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; (iii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação; e (iv) o cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente nº 99515-8, agência nº 0910,



	mantida junto ao Banco Itaú (341), de titularidade da Emissora.
<u>"Conta de Livre Movimentação"</u>	Significa a conta corrente n.º58801-6, agência 0758, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora.
<u>"Contador do Patrimônio Separado"</u>	Significa a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo., auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	Significa o <i>"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme, em até 2 (Duas) Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em créditos imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A."</i> , celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.
<u>"Coordenador Líder"</u>	Significa o <b>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	Significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, caracterizados como imobiliários em função de sua destinação, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, a Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, a partir da Data da Primeira Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas,



	custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura.
" <u>CRI</u> "	Significam os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série, em conjunto.
" <u>CRI da Primeira Série</u> "	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da primeira série, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Emissora, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514, do artigo 22 da Lei 14.430 e demais disposições aplicáveis.
" <u>CRI da Segunda Série</u> "	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da segunda série, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Emissora, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514, do artigo 22 da Lei 14.430 e demais disposições aplicáveis.
" <u>CRI em Circulação</u> "	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, ou, ainda, cujo titular tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado.
" <u>CSLL</u> "	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
" <u>Custodiante</u> "	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada.
" <u>CVM</u> "	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.



<u>"Data da Primeira Integralização dos CRI"</u>	Significa, para fins do presente Termo de Securitização, a data da primeira subscrição e integralização dos CRI da Primeira Série e data da primeira subscrição e integralização dos CRI da Segunda Série.
<u>"Data de Amortização dos CRI"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.6.
<u>"Data de Amortização dos CRI da Primeira Série"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.5 abaixo.
<u>"Data de Amortização dos CRI da Segunda Série"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.6 abaixo.
<u>"Data de Emissão"</u>	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja o dia 15 de abril de 2024.
<u>"Data de Início da Rentabilidade dos CRI"</u>	Significa, para todos os fins e efeitos legais, a data da primeira Integralização dos CRI.
<u>"Data de Integralização"</u>	Significa qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI, pelos Investidores.
<u>"Data de Pagamento da Remuneração"</u>	Significa, em conjunto, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série.
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série"</u>	Significa cada data de pagamento dos CRI da Primeira Série listada no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização.
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série"</u>	Significa cada data de pagamento dos CRI da Segunda Série listadas no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização.
<u>"Data de Vencimento"</u>	Significa a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, em conjunto.
<u>"Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série"</u>	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja 1827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, ou seja, dia 16 de abril de 2029, ressalvadas a declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento e/ou as hipóteses de resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado com o





	consequente cancelamento da totalidade dos CRI da Primeira Série, previstas neste Termo de Securitização.
<u>"Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série"</u>	Significa a data de vencimento dos CRI da Segunda Série, qual seja 2556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, ou seja, dia 15 de abril de 2031, ressalvadas a declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento e/ou as hipóteses de resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado com o consequente cancelamento da totalidade dos CRI da Segunda Série, previstas neste Termo de Securitização.
<u>"Debêntures"</u>	Significa a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, emitidas pela Devedora, que totalizará 100.000 (cem mil) debêntures, no valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos da Escritura.
<u>"Despesas"</u>	Significa as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula 14 abaixo.
<u>"Despesas Flat"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 14.1 abaixo.
<u>"Despesas Recorrentes"</u>	As despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas na Cláusula 14.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
<u>"Destinação dos Recursos"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4 abaixo.
<u>"Devedora"</u>	Significa a <b>KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.146.451/0001-06.



"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.
"Documentos Comprobatórios"	Significa os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários quais sejam: <b>(i)</b> a Escritura; e <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI, bem como <b>(iii)</b> o(s) eventual(is) aditamento(s) dos documentos mencionados nas alíneas "(i)" a "(ii)" acima.
"Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos"	Tem o significado descrito na Cláusula 5.4.1 deste Termo de Securitização.
"Documentos da Securitização"	Significa os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: <b>(a)</b> Escritura; <b>(b)</b> Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo); <b>(c)</b> Prospecto Preliminar; <b>(d)</b> Prospecto Definitivo; <b>(e)</b> Lâmina; <b>(f)</b> Aviso ao Mercado; <b>(h)</b> Anúncio de Início; <b>(i)</b> Anúncio de Encerramento; <b>(j)</b> material publicitário da Oferta; <b>(k)</b> requerimento de registro da Oferta; <b>(l)</b> quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento; e <b>(m)</b> eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores.
"Documento de Aceitação"	Significa documento de aceitação da Oferta, nos termos do item IV, do artigo 2 da Resolução CVM 160.
"Emissão"	Significa a presente emissão dos CRI, a qual constitui a 275ª (ducentésima septuagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., objeto do presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	Significa a <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada.
"Encargos Moratórios"	Significa os valores equivalentes a multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o valor em atraso, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares dos CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos



	em razão do créditos lastro, , sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos, em benefício dos Titulares dos CRI, e deverão ser, repassados aos Titulares dos CRI devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI.
" <u>Escritura</u> "	Significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.</i> ", celebrado nesta data entre a Devedora e a Emissora.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	Significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural</i> ", celebrado nesta data pela Emissora, e o Custodiante, por meio do qual as CCIs foram emitidas para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.
" <u>Escriturador</u> "	O escriturador dos CRI será a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada., responsável pela escrituração dos CRI.
" <u>Evento de Alteração de Tributos</u> "	Significa os eventos em que a Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, em decorrência de modificações na legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou novas interpretações das autoridades fiscais sobre a legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura e/ou neste Termo de Securitização.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio



	Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Inadimplemento”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 7.5 acima.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 7.5.1 acima.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 7.5.2 acima.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Significa as reservas financeiras mantidas nas Conta Centralizadora destinadas ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
<u>“IBGE”</u>	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	Significa o Coordenador Líder, quando em conjunto com os Participantes Especiais.
<u>“Investidores”</u>	Significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária,





	realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil.
" <u>IOF/Câmbio</u> "	Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> "	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA</u> "	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
" <u>IRPJ</u> "	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> "	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>ISS</u> "	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
" <u>JTF</u> "	Significa a Jurisdição de Tributação Favorecida.
" <u>JUCESP</u> "	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei 9.514</u> "	Significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	Significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 11.033</u> "	Significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 14.430</u> "	Significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Leis Ambientais</u> "	Significa as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou as demais leis e regulamentações ambientais supletivas.
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	Significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, na Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de



	2013, conforme alterada, do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, conforme alterado, na Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, na Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, na Lei n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme alterada (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), e, desde que aplicável, no US Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e no UK Bribery Act of 2010
“ <u>Leis Socioambientais</u> ”	Significa, em conjunto, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Leis Ambientais e as Leis Trabalhistas.
“ <u>Leis Trabalhistas</u> ”	Significa as normas relativas à saúde e segurança ocupacional (em conjunto com as normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, ou qualquer outro aspecto das demais leis trabalhistas.
“ <u>MDA</u> ”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Meios de Divulgação</u> ”	Significa as divulgações das informações e Documentos da Oferta que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: <b>(a)</b> da Emissora; <b>(b)</b> do Coordenador Líder; <b>(c)</b> da B3; e <b>(d)</b> da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160.
“ <u>Oferta</u> ”	Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> será intermediada pelo Coordenador Líder; e <b>(iii)</b> não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.
“ <u>Operação de Securitização</u> ”	Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais



	os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs serão vinculados como lastro.
<u>“Participante Especial”</u>	Significam as outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, escolhidas a exclusivo critério pelo Coordenador Líder, que sejam convidadas por este a participar do Contrato de Distribuição, para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de Documentos de Aceitação da Oferta, devendo, neste caso, ser celebrados contratos de adesão entre o Coordenador Líder e as respectivas instituições financeiras contratadas, desde que, em todo o caso, não represente qualquer aumento de custos para a Devedora.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou transitoriamente pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto <b>(i)</b> pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs; <b>(ii)</b> pelo Fundo de Despesas; <b>(iii)</b> pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme estabelecido nos Documentos da Securitização; <b>(iv)</b> pelos Investimentos Permitidos; <b>(v)</b> pela Conta Centralizadora; e <b>(vi)</b> pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.
<u>“Período de Ausência do IPCA”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4.1 abaixo.
<u>“Período de Capitalização”</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de



	Vencimento, resgate antecipado dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado.
<u>"Período de Reserva"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.3.4 abaixo.
<u>"Pessoas Vinculadas"</u>	Significa, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, (i) os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
<u>"PIS"</u>	Significa Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>"Prazo de Vencimento dos CRI da Primeira Série"</u>	Significa 1827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão.
<u>"Prazo de Vencimento dos CRI da Segunda Série"</u>	Significa 2556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão.
<u>"Preço de Integralização"</u>	Significa, na Data da Primeira Integralização, o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série; acrescido da respectiva Remuneração <i>pro rata temporis</i> calculada desde a Data da Primeira Integralização, até a





	data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula 5 do presente Termo de Securitização.
<u>"Procedimento de Bookbuilding"</u>	A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, com a finalidade de definir (i) a taxa final da remuneração aplicável a cada uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração aplicável às Debêntures; (ii) a quantidade dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures, a serem alocados em cada uma das séries, conforme aplicável; e (iii) verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade das séries dos CRI e das Debêntures, e, sendo verificada tal demanda, definir sobre a realização da Emissão em até 2 (duas) séries, nas condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização.
<u>"Prospecto Definitivo"</u>	Significa o <i>"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição em até 2 (Duas) Séries da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A."</i> .
<u>"Prospecto Preliminar"</u>	Significa o <i>"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição em até 2 (Duas) Séries da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A."</i> .
<u>"Prospectos"</u>	Significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;
<u>"Público-Alvo da Oferta"</u>	Significa o público-alvo da Oferta, aos quais os CRI serão distribuídos publicamente, qual seja os Investidores.
<u>"Recursos"</u>	Significam os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura).
<u>"Reestruturação dos CRI"</u>	Significam os eventos relacionados a alteração <b>(i)</b> do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; <b>(ii)</b> das



	condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou <b>(iii)</b> de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Securitização.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	Significa o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCIs, Fundo de Despesas, Conta Centralizadora, no que couber e conforme estabelecido nos Documentos da Securitização e aplicações em Investimentos Permitidos, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, para constituição do patrimônio separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.
" <u>Regras e Procedimentos</u> "	Significam as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alteradas.
" <u>Relatório de Verificação</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.4 abaixo.
" <u>Remuneração dos CRI da Primeira Série</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3 abaixo.
" <u>Remuneração dos CRI da Segunda Série</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4 abaixo.
" <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1.2 abaixo.
" <u>Resgate Antecipado por Evento de Alteração de Tributos</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1.9 abaixo.
" <u>Resolução CVM 17</u> "	Significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 27</u> "	Significa a Resolução CVM n.º 27 de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 30</u> "	Significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 60</u> "	Significa a Resolução CVM n.º 60, de 26 de dezembro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 80</u> "	Significa a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 160</u> "	Significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.



"RFB"	Significa Receita Federal do Brasil.
"Solicitação de Reserva"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.4.4 abaixo.
"Taxa de Administração"	Significa a remuneração da Emissora pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, bem como diante do disposto na Lei 9.514, conforme aplicável, na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
"Taxa DI"	Significa variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominadas " <i>Taxas DI over extra grupo</i> ", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
"Taxa Substitutiva do IPCA"	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4.1 abaixo.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	Significa o presente " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora</i>



	<i>S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.”</i>
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Significa os Titulares dos CRI da Primeira Série e os Titulares dos CRI da Segunda Série, considerados em conjunto.
“ <u>Titulares dos CRI da Primeira Série</u> ”	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI da Primeira Série no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI da Primeira Série.
“ <u>Titulares dos CRI da Segunda Série</u> ”	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI da Segunda Série no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI da Segunda Série.
“ <u>Valor do Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 14.9.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	significa o valor de R\$ R\$60.000,00 (sessenta mil reais) , atualizado anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Significa o valor nominal unitário de cada CRI, qual seja R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Vencimento Antecipado</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 7.4 abaixo.

**1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**1.3.** Aprovação Societária da Emissora. É dispensada a realização de qualquer aprovação societária específica da Emissora para a emissão de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e a constituição de patrimônio separado, cabendo apenas a assinatura nos documentos das emissões, pelos seus diretores e/ou procuradores, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 29 do estatuto social da Emissora, aprovado pela ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, datada de 07 de agosto de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 340.626/23-9, em 23 de agosto de 2023. Nesse sentido, não é necessária aprovação societária específica da Emissora para realização da Emissão e da Oferta dos CRA.

**1.4.** Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Securitização dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da





Devedora, realizada em 09 de abril de 2024, cuja ata deverá ser protocolada perante a JUCESP e publicada nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, no jornal "Gazeta de São Paulo", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos dos artigos 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E DECLARAÇÕES**

**2.1.** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora realiza, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos (i) Créditos Imobiliários aos CRI, nos termos do artigo 2º, inciso V do Suplemento A à Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas na Cláusula 3 abaixo.

**2.2.** Por força da vinculação de que trata a Cláusula 2.1 acima, os Créditos Imobiliários:

**(i)** constituem o Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

**(ii)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

**(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;

**(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos;

**(v)** encontram-se livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus, bem como não se encontram vinculados a nenhuma outra operação de securitização e créditos imobiliários;

**(vi)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e



**(vii)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.3.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures, que deu origem para a emissão das CCIs pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, e, após verificação e atendimento das Condições Precedentes (conforme definido na Escritura), sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes. As CCIs serão registradas pelo Custodiante no sistema da B3 e depositada na conta da Securitizadora para fins de vinculação aos CRI.

**2.3.1.** A Emissora, com recursos obtidos com a integralização dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura), descontado dos valores referentes às Despesas *Flat* e ao Fundo de Despesas, nos termos das Cláusulas 14.1 e 14.9 abaixo.

**2.4.** Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

**2.5.** Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição no mercado brasileiro de capitais, por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" e do artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e deste Termo de Securitização.

**2.6.** Por se tratar de oferta pública com rito automático de distribuição, nos termos dos Códigos ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos.

**2.7.** Em atendimento ao artigo 24 da Resolução CVM 160, é apresentada, no Anexo II ao presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora para atestar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização e, em atendimento ao artigo 11, inciso V, da Resolução CVM 17, é apresentada a declaração de inexistência de conflito de interesses pelo Agente Fiduciário, na forma do Anexo IV ao presente Termo de Securitização.



**2.8.** Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo II ao presente Termo, a declaração emitida pela Emissora atestando a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

**2.9.** Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31:

**(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, destinada aos Investidores Qualificados, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e

**(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

**2.9.1.** 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, se tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

**2.9.2.** Os CRI serão objeto de oferta pública no mercado brasileiro de capitais, sob o regime de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e deste Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**3.1. Origem dos Créditos Imobiliários.** As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.



**3.2. Lastro dos CRI.** A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, com valor nominal total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.

**3.2.1.** Nos termos do inciso I do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, o lastro dos CRI é constituído por Créditos Imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro.

**3.3. Custódia.** Para os fins dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 34 da Resolução CVM 60, o Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física dos Documentos Comprobatórios, que representam os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão, até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. O Custodiante assinará a declaração constante do Anexo III ao presente Termo de Securitização.

**3.3.1.** Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que as vias digitais ou físicas originais, conforme aplicável, dos respectivos Documentos Comprobatórios lhe forem apresentadas. Exceto em caso de solicitação expressa pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o Custodiante estará dispensado de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

**3.3.2.** O Custodiante deverá permitir o acesso às vias dos documentos mencionados na Cláusula 3.3 acima pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, **(i)** no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares dos CRI, **(ii)** caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, ou **(iii)** caso a Securitizadora seja compelida a apresentar tais documentos, em decorrência de decisão judicial, arbitral ou administrativa, sendo que, em qualquer caso, o Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo determinado por lei ou pela autoridade judicial, arbitral ou administrativa.

**3.3.3.** Os Documentos Comprobatórios serão mantidos pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: **(i)** receber os Documentos





Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

**3.3.4.** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**3.3.5.** O Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

**3.4.** Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são decorrentes das Debêntures emitidas pela Devedora em favor da Emissora. A Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures, efetuará a integralização das Debêntures e, portanto, o desembolso dos valores decorrentes da emissão das Debêntures, mediante crédito em conta vinculada a ser indicada pela Devedora com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil da Data da Primeira Integralização, após verificação e integral cumprimento das Condições Precedentes das Debêntures previstas na Escritura, que deverão ser cumpridas até a primeira Data da Primeira Integralização, observados os descontos dos valores previstos na Cláusula 3.4.1 abaixo.

**3.4.1.** A Emissora realizará o desembolso do Preço de Integralização com os recursos obtidos com a integralização dos CRI descontando, na Data da Primeira Integralização, as Despesas Flat os valores para composição do valor das Despesas da Emissão e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

**3.4.2.** Até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI, a Emissora se obriga a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado dos CRI, constituído especialmente para essa finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

**3.4.3.** Caso quaisquer das Condições Precedentes das Debêntures previstas na Escritura não seja cumprida ou dispensada, a exclusivo critério do Coordenador Líder até a ou na Data da Primeira Integralização, as Debêntures poderão ser



automaticamente canceladas, a critério da Emissora, e não produzirão qualquer efeito, hipótese em que ocorrerá a revogação da Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

**3.4.4.** Os pagamentos decorrentes das Debêntures deverão ser realizados pela Devedora na respectiva Conta Centralizadora, observado o previsto nas Cláusulas 3.4.6 e seguintes abaixo.

**3.4.5.** Na hipótese de a instituição financeira fornecedora da Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada, a Emissora deverá envidar melhores esforços para abrir nova conta, em até 30 (trinta) dias contados da data em que tal rebaixamento se der, em uma instituição financeira que possua classificação de risco melhor ou igual àquela da instituição financeira das Conta Centralizadora à época do rebaixamento, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos abaixo previstos.

**3.4.6.** Na hipótese de abertura da respectiva nova conta referida na Cláusula 3.4.5 acima, a Emissora deverá notificar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da abertura da nova conta referida na Cláusula 3.4.5 acima: (i) o Agente Fiduciário, para que observe o previsto na Cláusula 3.4.7 abaixo; e (ii) a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes aos Créditos Imobiliários somente nas respectivas novas contas referidas na Cláusula 3.4.5 acima.

**3.4.7.** O Agente Fiduciário e a Emissora deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para tal celebração, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever as informações das respectivas novas contas referida na Cláusula 3.4.5 acima, as quais passarão a ser consideradas, para todos os fins, "Conta Centralizadora", em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização da notificação ao Agente Fiduciário prevista na Cláusula 3.4.6 acima.

**3.4.8.** Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos às novas contas referidas na Cláusula 3.4.5 acima, e a elas atrelados no Patrimônio Separado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento a este Termo de Securitização previsto na Cláusula 3.4.7 acima.



**3.5.** Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura.

**3.5.1.** Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

**3.5.2.** Conforme definido na Escritura, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura, deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

**3.5.3.** As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

**3.6.** Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

**3.7.** Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:



- (i) Emissor das CCIs: Emissora;
- (ii) Devedora dos Créditos Imobiliários: Devedora;
- (iii) Empreendimentos Destinação a que estejam vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Empreendimentos Destinação, sob controle da Devedora, os quais se encontram descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Destinação estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (v) Matrículas dos Empreendimentos Destinação: Os Empreendimentos Destinação vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (vi) Situação do Registro: Os Empreendimentos Destinação estão devidamente formalizados e registrados nas matrículas indicadas no Anexo V a este Termo de Securitização;
- (vii) Habite-se: Os Empreendimentos Destinação ainda não possuem Habite-se;
- (viii) Regime de Incorporação: Os Empreendimentos Destinação estão sob o regime de incorporação imobiliária;
- (ix) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários oriundos das (a) Debêntures da Primeira Série, na Data de Emissão; e (b) Debêntures da Segunda Série, na Data de Emissão, será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (x) Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários oriundos das (a) Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da data de emissão das Debêntures da Primeira Série, vencendo-se, portanto, em 12 de abril de 2029; e (b) Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2551 (dois mil quinhentos e cinquenta e um) dias a contar da data de emissão das Debêntures da Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 10 de abril de 2031





**(xi)** Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das (a) Debêntures da Primeira Série não serão atualizados monetariamente; e (b) Debêntures da Segunda Série serão atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a data da primeira integralização das Debêntures da Segunda Série ou da Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura) imediatamente anterior, até a próxima Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série (observada as possibilidades de resgate antecipado das Debêntures previstas na Escritura), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da Segunda Série. A atualização monetária das Debêntures será calculada conforme prevista na Escritura.

**(xii)** Remuneração dos Créditos Imobiliários: Sobre os Créditos Imobiliários oriundos das (a) Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a até 116% (cento e dezesseis por cento) da variação acumulada de Taxa DI; (b) Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre "(a)" e "(b)", conforme segue: (a) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura) desde a data da primeira integralização das Debêntures da Segunda Série ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura), conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série; e



**(xiii)** Registro das CCIs: As CCIs que servem de lastro para a presente emissão de CRI não foram objeto do registro de que trata o §5º, do artigo 18, da Lei 10.931 e foi emitida sem a constituição de garantia real.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**4.1.** Identificação dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

**(i)** Emissão: Esta é a 275ª (ducentésima septuagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora

**(ii)** Série: A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, que correspondem à 1ª (primeira) e à 2ª (segunda) séries da 275ª (ducentésima septuagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

**(iii)** Quantidade de Patrimônios Separados: nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.

**(iv)** Quantidade de CRI: Serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI.

**(v)** Valor Total da Emissão: O valor da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.

**(vi)** Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

**(vii)** Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI será o dia 15 de abril de 2024.



- (viii)** Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil e oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de abril de 2029. Os CRI da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de abril de 2031.
- (ix)** Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (x)** Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xi)** Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente.
- (xii)** Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, até a próxima Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série e conforme fórmula prevista na Cláusula 6.2 abaixo, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou do saldo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente.
- (xiii)** Remuneração dos CRI da Primeira Série: Os CRI da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, correspondentes a até 116% (cento e dezesseis por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data



do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculada conforme fórmula prevista na Cláusula 6.3 abaixo.

**(xiv)** Remuneração dos CRI da Segunda Série: Os CRI da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre "(a)" e "(b)", conforme segue: (a) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série, a ser calculada conforme fórmula prevista na Cláusula 6.4 abaixo.

**(xv)** Periodicidade de Pagamento da Amortização dos CRI da Primeira Série: Ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI), será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas, conforme datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

**(xvi)** Periodicidade de Pagamento da Amortização dos CRI da Segunda Série: Ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de





Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, será amortizado em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, conforme datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

**(xvii)** Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização, conforme datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

**(xviii)** Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 10.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430.

**(xix)** Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.

**(xx)** Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

**(xxi)** Subordinação: Não há.

**(xxii)** Coobrigação da Emissora: Não há.

**(xxiii)** Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**(xxiv)** Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos



Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.

**(xxv)** Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

**(xxvi)** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

**(xxvii)** Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

**(xxviii)** Classificação de Risco: A Emissão dos CRI será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, observado que deverá ser obtida Classificação de Risco dos CRI (Rating), em escala nacional, de, no mínimo, "A+" ou equivalente (escala nacional) para os CRI. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente, com base no encerramento de cada trimestre civil, de acordo com o disposto no artigo 33, parágrafo 11º da Resolução CVM 60. A Emissora deverá dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo período até o vencimento dos CRI. A Emissora deverá encaminhar cada relatório de classificação de risco atualizado trimestralmente à CVM e ao Agente Fiduciário em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento do trimestre de referência.



**(xxix)** Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º, do Anexo IX “Classificação de CRI e CRA”, das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas”, conforme em vigor, os CRI são classificados como “Residencial”, “Concentrados”, “Apartamentos ou Casas”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”.

**(xxx)** Política de utilização de derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

**(xxxi)** Código ISIN: BRRBRACRIND7 (CRI da Primeira Série) e BRRBRACRINE5 (CRI da Segunda Série).

**(xxxii)** Revolvência: Não haverá.

**(xxxiii)** Repactuação Programada: Não haverá.

#### **4.2.** Distribuição dos CRI.

**4.2.1.** Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, por meio do rito automático, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta.

**4.2.2.** Oferta a Mercado. O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora (“Oferta a Mercado”).

**4.2.2.1.** Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação.



**4.2.2.2.** Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“SRE”) e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**4.2.2.3.** Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos previstos no Contrato de Distribuição.

**4.2.2.4.** Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora, à Devedora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

**4.2.2.5.** Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta a Mercado serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

**4.2.3.** Coleta de Intenções de Investimento. A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou lotes máximos, com a finalidade de definir (i) a taxa final da remuneração aplicável a cada uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração aplicável às Debêntures; (ii) a quantidade dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures, a serem alocados em cada uma das séries, conforme aplicável; e (iii) verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade das séries dos CRI e das Debêntures, e, sendo verificada tal demanda, definir sobre a realização da Emissão em até 2 (duas) séries, nas condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização.

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

**4.2.3.2.** Poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding* para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI exclusivamente os investidores considerados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados. Neste sentido, os investidores da





Oferta que não se enquadrarem em tais requisitos não poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding*.

**4.2.3.3.** No Procedimento de *Bookbuilding*, serão atendidas as Solicitações de Reserva e as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de remuneração dos CRI, adicionando-se às Solicitações Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa de remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

**4.2.3.4.** Período e Solicitação de Reserva. Os investidores da Oferta, excetuado os Investidores Profissionais, poderão, a partir do início da Oferta a Mercado e até o prazo estipulado no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), enviar ordens de reserva para subscrição dos CRI às Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade dos CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros ("Solicitação de Reserva").

**4.2.3.5.** O Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado pelo Coordenador Líder nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) dia útil anterior ao início do Período de Reserva.

**4.2.3.6.** A Solicitação de Reserva constitui ato de aceitação, pelos investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento.

**4.2.3.7.** O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de Solicitação de Reserva.

**4.2.3.8.** Findo o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta consolidarão as Solicitações de Reserva recebidas.

**4.2.3.9.** A Solicitação de Reserva assinada deve ser mantida pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

**4.2.4.** A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries. A emissão em 1 (uma) ou 2 (duas) séries e a quantidade de CRI, e consequentemente de Debêntures, a serem alocados em cada série da Emissão será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI e das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI e de



Debêntures de uma série será diminuída da quantidade total de CRI e de Debêntures (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures emitidas serão alocadas nas séries remanescentes, nos termos a serem acordados ao final do Procedimento de Bookbuilding, situação na qual as Debêntures eventualmente alocadas na série não emitida serão automaticamente canceladas e não produzirão qualquer efeito. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será objeto de aditamento ao presente Termo, a ser formalizado antes da Data da Primeira Integralização, sem a necessidade de nova deliberação societária da Devedora, da Emissora ou em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para tanto.

**4.2.5.** Resultado do Procedimento de Bookbuilding. Ao final do Procedimento de Bookbuilding, a Escritura, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização serão aditados para ratificação (i) da taxa final da remuneração aplicável a cada uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração aplicável às Debêntures; (ii) da quantidade dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures, a serem alocados em cada uma das séries, conforme aplicável; e (iii) da existência de demanda para a colocação da totalidade das séries dos CRI e das Debêntures, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, nos termos da Aprovação Societária Emissora.

**4.2.5.1.** O resultado do Procedimento de Bookbuilding deverá ser comunicado à CVM, sob pena de não concessão do registro definitivo da Oferta.

**4.2.6.** Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (ii) concessão do registro da Oferta na CVM;
- (iii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação; e
- (iv) disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor, com antecedência de, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis do início do prazo inicial para aceitação



da oferta, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

**4.2.7. Integralização da Oferta.** Iniciada a distribuição dos CRI, os investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI durante o Período de Reserva, por meio de preenchimento da Solicitação de Reserva ou por ordens de investimento nos CRI e tiverem suas ordens alocadas, deverão assinar o Documento de Aceitação da Oferta, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a assinatura do Documento de Aceitação da Oferta, e será efetuada pelo Preço de Integralização, nas condições previstas na Solicitação de Reserva.

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

**4.2.9. Pessoas Vinculadas.** Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), devendo os Documentos de Aceitação da Oferta e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

**4.2.10. Distribuição Parcial.** Não será permitida a colocação parcial dos CRI em valor inferior ao Valor Total da Emissão, tendo em vista que os CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação.

**4.3. Prazo Máximo de Distribuição.** A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início.

**4.4. Público Alvo.** A Oferta será direcionada aos Investidores Profissionais, os quais, caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, serão considerados Titulares dos CRI, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas.

**4.5. Liquidação Financeira.** A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.



**4.6. Encerramento da Oferta.** Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento da Oferta”).

#### Identificação dos Prestadores de Serviços Contratados

**4.7. Classificação de Risco.** Não haverá a contratação de Agência de Classificação de Risco no âmbito da Oferta.

**4.8. Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para realizar serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização, sem prejuízo de outros previstos na Resolução CVM 160, Resolução CVM 17, Lei 14.430 e demais legislações aplicáveis. A nomeação do Agente Fiduciário e sua aceitação para o exercício da função constam da Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização. O Agente Fiduciário fará jus à remuneração descrita na Cláusula 11.5 deste Termo de Securitização.

**4.9. Auditor Independente do Patrimônio Separado.** Na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, a Emissora contratou, às expensas da Devedora, o auditor independente do Patrimônio Separado para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

**4.9.1.** Para cada exercício social do Patrimônio Separado dos CRI desta Emissão, que encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2025, os serviços prestados pelo auditor independente do Patrimônio Separado foram contratados pelo valor anual previsto na Cláusula 14.1.1(iv) abaixo.

**4.10. Banco Liquidante.** O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, com recursos próprios, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

**4.11. Custodiante.** O Custodiante foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para custódia do Termo de Securitização e guarda dos Documentos Comprobatórios, nos termos das Cláusulas 3.3 e 3.3.3 acima. O Custodiante fará jus à remuneração descrita na Cláusula 14.1(vii) deste Termo de Securitização.





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

**4.11.2.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

**4.12. Escrituração.** Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. O Escriturador foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para realizar serviços de escrituração dos CRI. O Escriturador fará jus à remuneração descrita na Cláusula 14.1(v) deste Termo de Securitização.

**4.13. Formador de Mercado.** Apesar da recomendação do Coordenador Líder, nos termos dos Códigos ANBIMA, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e a Devedora não contrataram formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

#### Procedimento de Substituição dos Prestadores de Serviços

**4.14.** Os Prestadores de Serviços somente poderão ser substituídos com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, excluídas as hipóteses previstas na Cláusula 4.14.1. abaixo, bem como observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário previstos na Cláusula 11.13 abaixo.

**4.14.1.** O Escriturador e/ou o Custodiante poderão ser substituídos sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador ou Custodiante para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração ou do contrato de custódia; **(iii)** caso o Escriturador ou o Custodiante encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador ou



do Custodiante para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários; **(v)** se o Escriturador ou Custodiante suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou Custodiante; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador ou Custodiante nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; e **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador ou o Custodiante e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador ou Custodiante, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência.

**4.14.2.** Nos casos previstos na Cláusula 4.14.1 acima, o novo Escriturador ou Custodiante devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador ou do Custodiante de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**5.1.** Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

**5.2.** Os CRI serão integralizados à vista: **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, para os CRI da Primeira Série ou pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado no caso dos CRI da Segunda Série, na Data da Primeira Integralização, ou **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, para as Debêntures da Primeira Série ou pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, para as Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização.

**5.2.1.** A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

##### Destinação dos Recursos



**5.3.** Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.

**5.4.** Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão de Debêntures serão utilizados, integralmente e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no **Anexo V** ao presente Termo de Securitização (“Empreendimentos Destinação”). A destinação dos recursos prevista na presente cláusula deverá ocorrer, integralmente, até a Data de Vencimento dos CRI (correspondente à data de vencimento dos CRI da Segunda Série), sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série).

**5.4.1.** Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no **Anexo V** deste Termo e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 5.4.2 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura e ao presente Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

**5.4.2.** O **Anexo VII** deste Termo, contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora aos Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Emissora ou o Agente Fiduciário, nem tampouco aditar a Escritura ou este Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em Resgate Antecipado dos CRI.

**5.4.3.** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série).



**5.4.4.** A Devedora encaminhará para a Emissora e para o Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 31 de julho de 2024, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo VI** deste Termo devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da destinação dos recursos (que, no caso dos Empreendimentos Destinação, poderá ser da transferência de conta de titularidade da matriz da Devedora para conta de titularidade de filial da Devedora especificamente destinada ao Empreendimento Destinação) ("Documentos Comprobatórios Destinação de Recursos"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura e neste Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto na Escritura.

**5.4.5.** A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios Destinação de Recursos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completez das informações técnicas e financeiras neles constantes.

**5.4.6.** A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios Destinação de Recursos.

**5.4.7.** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 5.4.4 acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

**5.4.8.** É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto de destinação dos recursos pela





Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se não houver objeção por titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos titulares dos CRI em circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

**5.4.9.** No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura em observância à destinação de recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios Destinação de Recursos adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário estará desobrigado da responsabilidade de verificação da destinação de recursos.

**5.4.10.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Devedora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5.4.

**5.4.11.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 5.4.

**5.4.12.** A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 5.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, 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 força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.



**CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI,  
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E  
AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**

**6.1.** Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não serão objeto de atualização monetária.

**6.2.** Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, até a próxima Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série (observada as possibilidades de resgate antecipado dos CRI aqui previstas), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme aplicável. A Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

**VN<sub>a</sub>** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VN<sub>e</sub>** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

**k** = número de ordem de NI<sub>k</sub>, variando de 1 até n;

**n** = número total de números índices considerados na Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;



**NI<sub>k</sub>** = número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série referente ao mês anterior Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série. Após a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, valor do número-índice do IPCA do mês de referência;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI<sub>k</sub>;

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) ou a última Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para o cálculo da atualização monetária na primeira Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, "dut" será considerado como 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

- 1) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.;
- 2) 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;
- 3) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- 4) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- 5) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;



- 6) Considera-se como "Data de Aniversário" todo segundo Dia Útil posterior à Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série;
- 7) Considera-se como "Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;
- 8) Caso, por conta da data da divulgação do IPCA, o índice utilizado para o cálculo dos CRI da Segunda Série seja diferente do índice utilizado para o cálculo do lastro, a Devedora se obriga a depositar, na Conta Centralizadora, a diferença entre o valor dos CRI da Segunda Série e o valor do lastro, caso o índice utilizado para o cálculo do lastro seja menor;
- 9) 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:

$$Nikp = Nik-1 \times (1 + Projeção)$$

Onde:

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

**Nik-1** = conforme definido acima; e

**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 Titulares dos CRI da Segunda Série quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

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.





**6.3. Remuneração dos CRI da Primeira Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a até 116% (cem por cento) da variação acumulada de das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora, da Devedora ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Primeira Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI) ("Taxa DI" e "Remuneração dos CRI da Primeira Série", respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

**J** = valor unitário da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Vne** = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**FatorDI** = produtório das Taxas DI<sub>k</sub>, com uso do percentual aplicado, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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



Onde:

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

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

**p** = percentual aplicado sobre a taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal, correspondente a 116,0000 (cento e dezesseis inteiros); e

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3; e

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

*Observações:*

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

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

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

o fator resultante da expressão (FatorDI x percentual) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e



Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida, no dia 17 (dezesete), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 (quatorze), considerando que os dias 14, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se:

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

**6.3.1.** Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da Primeira Série previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI da Primeira Série em sua substituição, o percentual correspondente a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**6.3.2.** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI da Primeira Série ou aos CRI da Primeira Série por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures da Primeira Série ou aos CRI da Primeira Série por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou (ii) da data da



proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série e dos CRI da Primeira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da Primeira Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização da Remuneração dos CRI da Primeira Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da Primeira Série previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI da Primeira Série.

**6.3.3.** Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Primeira Série prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da Primeira Série previstas neste Termo de Securitização.

**6.3.4.** Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI da Primeira Série entre a Devedora e a Emissora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade dos CRI da Primeira Série, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculadas pro rata temporis, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da Primeira





Série previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgada oficialmente

**6.4. Remuneração dos CRI da Segunda Série.** Sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e formalizado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização) e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)", conforme segue: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da Segunda Série"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série desde a Data da Primeira Integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série ("Remuneração dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, a "Remuneração"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Sendo que:

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

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



**FatorJuros** = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

**Taxa** = taxa de juros, na forma nominal, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*;

**DP** = corresponde ao número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série "DP" deverá ser acrescido de um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se:

"Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série" como sendo o intervalo de tempo que se inicia: (i) a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme abaixo estipuladas. Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série ou no caso do resgate ou vencimento antecipado da Escritura ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.

**6.4.1.** Na ausência de apuração ou divulgação do IPCA por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, no caso de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído por seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso,



convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização, para os Titulares dos CRI da Segunda Série definirem, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir os parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva do IPCA").

**6.4.2.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou na Escritura, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-15 e do IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto por parte dos Titulares dos CRI da Segunda Série quando da divulgação posterior do IPCA.

**6.4.3.** Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação voltará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade.

**6.4.4.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI da Segunda Série representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI da Segunda Série em Circulação em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI da Segunda Série presentes em segunda convocação, percentual este que, em nenhuma hipótese, poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI da Segunda Série em Circulação, ou caso não haja quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar antecipadamente as Debêntures da Segunda Série (devendo a Securitizadora, conseqüentemente, realizar o resgate antecipado dos CRI da Segunda Série), sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração aplicável aos CRI da Segunda Série a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência do IPCA será utilizada a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de



Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final.

**6.4.5.** Não obstante o disposto acima, caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição da taxa substitutiva aplicável, o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregada para a apuração da Remuneração dos CRI da Segunda Série.

**6.5.** Amortização Programada dos CRI da Primeira Série. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da Primeira Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI da Primeira Série"), conforme tabela a seguir:

<b>Parcela</b>	<b>Data de Amortização dos CRI da Primeira Série</b>	<b>Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário a Ser Amortizado</b>
01	16 de abril de 2028	50,0000%
02	Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série	100,0000%

**6.6.** Amortização Programada dos CRI da Segunda Série. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da Segunda Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas anuais (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização dos CRI da Primeira Série, a "Data de Amortização dos CRI") conforme tabela a seguir:

<b>Parcela</b>	<b>Data de Amortização dos CRI da Segunda Série</b>	<b>Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a Ser Amortizado</b>
01	16 de abril de 2029	33,3333%
02	15 de abril de 2030	50,0000%
03	Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série	100,0000%





**6.7.** Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

**6.7.1.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo, de 2 (dois) Dias Úteis entre **(i)** o recebimento pela Emissora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO RESGATE ANTECIPADO, DO RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL POR EVENTO DE ALTERAÇÃO DE TRIBUTOS, DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI E DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

**7.1.** Resgate Antecipado Facultativo dos CRI. Será permitida a realização de resgate antecipado facultativo total das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto abaixo.

**7.1.1.** Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e, conseqüentemente, o resgate antecipado facultativo total dos CRI da Primeira Série (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da Primeira Série e, conseqüentemente dos CRI da Primeira Série) ("Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total do CRI da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures dos CRI e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série



imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "Valor Base do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série"), e **(iii)** de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, incidente sobre o Valor Base do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série ("Prêmio do Resgate dos CRI da Primeira Série"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio do Resgate} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série;

SD = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso) acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série.

**7.1.1.1.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização dos CRI da Primeira Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, o Prêmio de Resgate dos CRI da Primeira Série previsto no item (iii) da Cláusula 7.1.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração dos CRI da Primeira Série.

**7.1.2.** Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 54º (quinquagésimo quarto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série e,



consequentemente, o resgate antecipado facultativo total dos CRI (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da Segunda Série e, consequentemente, o resgate antecipado facultativo total dos CRI da Segunda Série) ("Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série, "Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (I) ou no item (II) a seguir **(I)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série acrescido (a) da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, imediatamente anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI da Segunda Série, se houver; ou **(II)** soma (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série; (b) da Remuneração dos CRI da Segunda Série calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, sendo esta soma trazida a valor presente até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série, utilizando-se uma taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que corresponderá ao NTN-B com vencimento em 15 de agosto de 2033, ou em sua ausência ao NTN-B com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série, conforme fórmula a seguir; (c) dos Encargos Moratórios; e (d) a quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures dos CRI da Segunda Série, se houver.

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série;

VNEk = valor de cada uma das parcelas vincendas "k" dos CRI da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao valor de cada parcela de amortização do Valor



Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série;

N = número total de parcelas ainda não amortizadas dos CRI da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série;

FVP<sub>k</sub> = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP\ k = [(1 + NTN-B)]^{(nk/252)}$$

NTN-B = conforme acima definido;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série e a data de amortização das Debêntures da Segunda Série programada de cada parcela "k" vincenda inclusive.

**7.1.3.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série coincida com uma Data de Amortização dos CRI da Segunda Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, o Prêmio de Resgate dos CRI da Segunda Série previsto no item (iii) da Cláusula 7.1.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração dos CRI da Segunda Série.

**7.1.4.** Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

**7.1.5.** A Devedora deverá comunicar à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.23 da Escritura ou, a exclusivo critério da Devedora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Emissora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado").





**7.1.6.** A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

**7.1.7.** As Debêntures resgatadas pela Devedora e, conseqüentemente os CRI, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

**7.1.8.** Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures e, conseqüentemente, o dos CRI.

**7.1.9.** O Resgate Antecipado dos CRI poderá ser realizado de forma independente entre as séries, de forma que a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, resgar antecipadamente apenas uma das séries ou ambas as séries.

**7.1.10.** Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento de Alteração de Tributos. Caso ocorra a alteração de tributos, a Devedora poderá optar pelo (i) resgate da totalidade das Debêntures, na forma da Cláusula 4.24.3 da Escritura de Debêntures; ou (ii) pela continuidade do pagamento ou recolhimento dos tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas, de forma que a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI tenham a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis (*gross-up*) ("Resgate Antecipado por Alteração de Tributos").

**7.1.10.1.** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação prévia de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o resgate, informando (a) a data em que o pagamento do preço de resgate das Debêntures e conseqüentemente dos CRI será realizado; (b) descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e (c) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures e conseqüentemente dos CRI.

**7.1.11.** A Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.



**7.2. Oferta de Resgate.** A Devedora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures da Primeira Série ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série") e/ou das Debêntures da Segunda Série ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures") por meio de comunicação enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Emissora, no caso dos Titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora; (c) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série e o pagamento das quantias devidas à Emissora, que deverá ser um Dia Útil; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares dos CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

**7.2.1.** Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da Primeira Série nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série") e/ou uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da Segunda Série nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, "Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), conforme o caso, por meio da divulgação de comunicado aos Titulares dos CRI da respectiva série, para que os Titulares dos CRI da Primeira Série e/ou os Titulares dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme o caso. Após decisão dos Titulares dos CRI da Primeira Série e/ou dos Titulares dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares dos CRI da Primeira Série e/ou dos Titulares dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso e, conseqüentemente, das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda



Série, conforme caso, e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série e dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

**7.2.2.** Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido: (i) da respectiva Remuneração de cada série, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, conforme aplicável, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

**7.2.3.** Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

**7.2.4.** O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**7.2.5.** As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

**7.2.6.** A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser realizada de forma independente entre as séries, de forma que a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, resgar antecipadamente apenas uma das séries ou ambas as séries.



**7.3. Amortização Extraordinária Facultativa.** Será permitida a realização de resgate antecipado facultativo total das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto abaixo.

**7.3.1. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série.** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Primeira Série e, conseqüentemente a amortização extraordinária facultativa dos CRI da Primeira Série ("Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente: (a) à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso; acrescido (b) da Remuneração dos CRI da Primeira Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso (sendo os itens "(a)" e "(b)" acima, considerados em conjunto como "Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série"), e (c) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, incidente sobre o Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série"):

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série até a Data de Vencimento das Debêntures





da Primeira Série;

SD = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso) acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série.

**7.3.2.** Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização dos CRI da Primeira Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série previsto no item (c) da Cláusula 7.3.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração dos CRI da Primeira Série.

**7.3.3. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série.** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 54º (quingüagésimo quarto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Segunda Série e, conseqüentemente, a amortização extraordinária facultativa dos CRI da Segunda Série ("Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, a "Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (I) ou item (II) a seguir: **(I)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série acrescido (a) da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, imediatamente anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI da Segunda Série, se houver; ou **(II)** soma (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série; (b) da Remuneração dos CRI da Segunda Série calculada *pro rata temporis* desde a data Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, sendo esta soma trazida a valor presente até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, utilizando-se uma taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que corresponderá ao NTN-B com vencimento em 15 de agosto de 2033, ou em sua ausência ao NTN-B, e em sua ausência ao NTN-B



com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, conforme fórmula a seguir; (c) dos Encargos Moratórios; e (d) a quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI da Segunda Série, se houver.

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série;

VNEk = valor de cada uma das parcelas vincendas "k" dos CRI da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao valor de cada parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série;

N = número total de parcelas ainda não amortizadas dos CRI da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série;

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

$$FVP k = [(1 + NTN-B)]^{(nk/252)}$$

NTN-B = conforme acima definido;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série e a data de amortização dos CRI da Segunda Série programada de cada parcela "k" vincenda inclusive.

Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda



Série coincida com uma Data de Amortização dos CRI da Segunda Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série previsto no item (c) da Cláusula 7.3.2 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração dos CRI da Segunda Série.

**7.3.4.** A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures dos CRI, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme aplicável.

**7.4.** Vencimento Antecipado. Observado o disposto na Escritura, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, e exigir de imediato o pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculados *pro rata temporis*, até a data do seu efetivo pagamento, bem como dos Encargos Moratórios aplicáveis e das demais obrigações pecuniárias ou convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI (nos casos aplicáveis e conforme definido abaixo), nos termos da Escritura e do presente Termo de Securitização, para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial à Devedora ou consulta aos titulares dos CRI, na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas abaixo ("Vencimento Antecipado"), respeitados os respectivos prazos de cura (cada um desses eventos, um "Evento de Inadimplemento").

**7.4.1.** Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(a) não pagamento, pela Devedora, nas respectivas datas de vencimento previstas na Escritura, de qualquer obrigação pecuniária devida à Emissora, não sanada em até 1 (um) Dia Útil a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;



(b) em relação à Devedora, ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (iv) propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; e/ou (vi) encerramento das atividades;

(c) em relação à Devedora, aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 da Escritura;

(d) se a Escritura, seus aditamentos e os demais documentos relativos às Debêntures ou qualquer de suas disposições: (i) forem objeto de questionamento judicial, arbitral ou administrativo, ou de outro meio contencioso de resolução de disputas, pela Devedora, por qualquer de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas; (ii) se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente, em razão da inércia ou atendimento intempestivo e/ou não diligente da Devedora em cumprir tempestivamente qualquer exigência legal ou de autoridade competente (nacional ou estrangeira) que seja essencial à sua formalização, constituição, validade, eficácia e/ou exequibilidade; ou (iii) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente, por qualquer autoridade ou juízo competente;

(e) transformação da forma societária da Devedora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Devedora e/ou Controladas, cujos valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de colocação privada, emitidas pela Devedora ("4ª Emissão de Debêntures") estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora;



(g) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Emissora, observado que independerá de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9 da Escritura, (g.i) a realização da oferta pública inicial de ações da Devedora que não implique alteração do Controle da Devedora, direto ou indiretamente; ou (g.ii) alterações ou transferências de composição acionária desde que o Controle permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emílio Esper Kallas e/ou com seus sucessores legítimos; ou (g.iii) em caso de transferência onerosa de uma sociedade de propósito específico especificamente constituída para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário ("SPE");

(h) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da Devedora, ou qualquer tipo de reorganização societária, sem que haja a prévia aprovação da Emissora, excetuando-se desse item, de forma irrevogável e irretroatável, inclusive para fins do disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9 da Escritura, quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico da Devedora que, considerando o existente na data de emissão das Debêntures (h.i) não implique alteração do Controle da Devedora, da Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 09.432.371/0001-17), da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 19.613.930/0001-49), ou da KV Intermediação de Vendas Ltda. (CNPJ: 38.013.334/0001-72); ou (h.ii) desde que o Controle da Devedora permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emílio Esper Kallas e/ou com seus eventuais sucessores legítimos; observado que em caso de cisão da Devedora, a parcela cindida da Devedora deverá responsabilizar-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures, solidariamente com a Devedora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a Escritura;

(i) cessação pela Devedora de suas atividades empresariais ou adoção de medidas societárias voltadas à sua liquidação ou dissolução, sem que haja a prévia aprovação da Emissora;

(j) redução do capital social da Devedora, exceto se: (a) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; (b) previamente autorizada, de forma expressa e por escrito, pela Emissora; ou (c) se realizada em decorrência de cisão da Devedora, estritamente na forma permitida pelo item (h) acima, e desde que a parcela cindida responsabilize-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures, solidariamente com a Devedora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a Escritura;





(k) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) desta Cláusula, de quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura, sem a prévia e expressa anuência da Emissora; e/ou

(l) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, no âmbito da emissão de Debêntures, é falsa.

**7.4.2.** Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(a) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

(b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Devedora, de suas Controladoras ou de suas Controladas, cujos valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto 4ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora;

(c) se a Escritura e/ou seus aditamentos ou qualquer de suas disposições for objeto de questionamento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa por terceiros e o respectivo procedimento não for encerrado ou suspenso no prazo que for menor entre (i) o prazo legal; ou (ii) 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tomou ciência de tal questionamento;

(d) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Devedora e/ou suas Controladas em valores que, individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões



de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto 4ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI, a seu exclusivo critério, que: (i) a Devedora comprovou perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; (ii) o protesto foi cancelado ou suspenso; ou (iii) foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente;

(e) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social atual da Devedora, que não deverão superar o mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Devedora;

(f) mudança ou alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado por Debenturista conforme orientação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9 da Escritura;

(g) caso a Devedora deixe de ter suas demonstrações financeiras auditadas por um dos auditores independentes a seguir: (i) KPMG Auditores Independentes, (ii) *Price Water House Coopers* Auditores Independentes, (iii) *Deloitte Touche Tohmatsu* Auditores Independentes, ou (iv) *Ernst & Young* Auditores Independentes ("Auditores Independentes");

(h) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, no âmbito da emissão de Debêntures, é incorreta, incompleta, inconsistente, inexata ou insuficiente;

(i) descumprimento, pela Devedora e ou por suas Controladas, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto



4ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora, no prazo estabelecido na referida decisão, exceto se os efeitos de tal decisão forem suspensos : (i) nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; ou (ii) quando o recurso não tiver efeito suspensivo, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tomou ciência de tal decisão;

(j) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda (i) da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Devedora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou (ii) da totalidade ou parte das ações de emissão da Devedora pertencentes a qualquer de seus acionistas;

(k) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Devedora e ao cumprimento das obrigações estabelecidas na Escritura, especialmente aquelas concedidas pela CVM e demais autarquias), desde que não seja sanado em até 10 (dez) Dias Úteis após referida não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão;

(l) violação, pela Devedora, suas Controladoras e/ou Controladas, conforme aplicável, da legislação ambiental em vigor, incluindo, sem limitação, (i) a Lei n.º 6.938, de 13 de agosto de 1981, conforme alterada ("Política Nacional do Meio Ambiente"), as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou as demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Ambientais"); ou (ii) das normas relativas à saúde e segurança ocupacional (em conjunto com as normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, ou qualquer outro aspecto das demais leis trabalhistas, as "Leis Trabalhistas", e, em conjunto com as Leis Ambientais, as "Leis Socioambientais"), desde que não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis após referida violação;

(m) descumprimento, pela Devedora, por quaisquer de suas Afiliadas ou por seus diretores, funcionários e membros do conselho de administração, se existentes, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos



ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, na Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, conforme alterado, na Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, na Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, na Lei n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme alterada (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), e, desde que aplicável, no *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e no *UK Bribery Act of 2010* (“Leis Anticorrupção”) e/ou inclusão da Devedora e/ou suas Afiliadas, conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP);

(n) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Devedora, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Emissora, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, exceto mútuos e empréstimos concedidos a Controlada para investimentos nos seus respectivos empreendimentos;

(o) condenação na esfera judicial e/ou na administrativa, da Devedora por violação a quaisquer dispositivos da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e da Lei n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, conforme eventualmente alteradas de tempos em tempos; e/ou

(p) não observância, pela Devedora, em cada período de apuração trimestral, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Devedora e acompanhados pelo Agente Fiduciário dos CRI com base nas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas da Devedora ou nas informações financeiras trimestrais revisadas da Devedora, conforme aplicável, a partir da publicação das demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2023 (“Índices Financeiros”):

(1) enquanto 4ª Emissão de Debêntures da Devedora estiver vigente:

$$\left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,50$$

$$\left( \frac{\text{Receíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

(2) após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Devedora



$$\left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,60$$

$$\left( \frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

Para fins desta Cláusula:

“Dívida Líquida” corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS, menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

“Patrimônio Líquido” corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

“Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas demonstrações financeiras.

“Receitas a Apropriar” corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

“Estoques” corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora.

“Custas a Apropriar” corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

**7.4.3.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

**7.4.4.** Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia





Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Escritura.

**7.4.5.** Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

**7.4.6.** Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou ainda do Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, ou ainda, da última Data de Pagamento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o caso.

**7.4.7.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou ainda, Valor Nominal Atualizado das Debêntures, da Segunda Série. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das



obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de Dívida Líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

Para fins deste Termo, qualquer referência a "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a "Coligada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. "Afiladas" significam, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa.

## **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

**(i)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;

**(ii)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

**(iii)** fornecer, ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

**(a)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

**(b)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;



- (c)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especial de Titulares dos CRI, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (v)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;
- (vi)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 14.1 abaixo deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (vii)** observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;
- (viii)** manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;



- (ix)** não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi)** comunicar, em até 2 (dois) 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 do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio 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;
- (xiv)** cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;
- (xv)** manter:
- (a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;



- (b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
- (c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (xvi)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvii)** indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xviii)** fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xix)** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados no âmbito da Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, responsabilizando-se perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização;
- (xx)** caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxi)** informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 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 na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar a declaração prevista no Código ANBIMA de Ofertas Públicas. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições





contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; e

**(xxii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

**8.2.** Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Emissora, de:

- (i)** balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii)** relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;
- (iii)** relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver; e
- (iv)** elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

**8.3.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**8.4.** A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com a opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

**8.5.** A Emissora neste ato declara que:



- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Securitização de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Securitização de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte 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;
- (iv)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (v)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e da Conta Centralizadora;
- (vi)** os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (vii)** está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;
- (viii)** os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;
- (ix)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de



cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

**(x)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

**(xi)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

**(xii)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

**(xiii)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

**(xiv)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

**(xv)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;



**(xvi)** não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

**(xvii)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

**(xviii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

**(xix)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

**(xx)** analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

**(xxi)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

**(xxii)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-Brasil; e

**(xxiii)** assegurar que as CCIs sejam registradas e atualizadas na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

**8.6.** A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA NONA – DA CONTA CENTRALIZADORA**

**9.1.** Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora, de acordo com a melhor opção de



investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

**9.2.** Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Securitização.

**9.3.** Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizador realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Securitização serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1.** Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

**10.1.1.** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs; **(ii)** pelo Fundo de Despesas; **(iii)** valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; e **(iv)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI, mediante declaração constante do Anexo II a este Termo de Securitização.

**10.1.2.** O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado no Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931 e na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

**10.2.** O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

**10.3.** Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

**10.4.** O Regime Fiduciário aqui instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produzem efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

**10.5.** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

**10.6.** A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no Cláusula 12 abaixo.

**10.7.** O Patrimônio Separado **(i)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(iii)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

**10.9.** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado **(i)** promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI; **(ii)** manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e **(iii)** elaborará e publicará



as respectivas demonstrações financeiras bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

**10.10.** Transferência da Administração do Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções até que uma nova companhia securitizadora assuma referida posição, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.6 acima e na Cláusula 12.1 abaixo, bem como nas seguintes hipóteses, sendo certo que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos ali previstos, deliberará pela sua substituição, ou ainda, pela liquidação do Patrimônio Separado, na forma do Cláusula 12 abaixo, se for o caso:

**(i)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

**(ii)** caso provem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;

**(iii)** descumprimento pela Emissora das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, as Leis Anticorrupção;

**(iv)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os termos e condições previstos na Cláusula Décima Terceira abaixo e desde que com a concordância da Emissora.

**10.11.** Taxa de Administração. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) , corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA e líquido de tributos, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do



Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, na proporção do saldo devedor dos CRI por ele detidos em relação ao saldo devedor dos CRI em Circulação, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

**10.12.** Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

**(i)** pagamento de eventuais despesas da Operação de Securitização e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Securitização, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;

**(ii)** recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

**(iii)** ao pagamento das parcelas mensais de juros remuneratórios vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;

**(iv)** à amortização ordinária das Debêntures observado o saldo devedor à época do pagamento, e conseqüentemente dos CRI; e

**(v)** liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação, conforme o caso, caso haja recursos remanescentes.

**10.13.** Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na Cláusula 10.12, alínea (i) acima.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO**



**11.1.** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

**11.2.** Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

**(i)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

**(ii)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

**(iii)** 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;

**(iv)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

**(v)** verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, o ato societário de aprovação da emissão das Debêntures não se encontra devidamente registrado no órgão competente;

**(vi)** recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

**(vii)** exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

**(viii)** não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;



**(ix)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no Anexo IV deste Termo de Securitização;

**(x)** presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme lista descrita no Anexo VIII deste Termo de Securitização;

**(xi)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

**(xii)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

**(xiii)** declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

**11.3.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**11.4.** Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

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





- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (v)** conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados no Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;



- (xii)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (xiii)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da Cláusula 13 abaixo;
- (xiv)** comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi)** fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii)** comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xviii)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xix)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xx)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 Resolução CVM 17;



**(xxi)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21 (“Ofício”), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na Cláusula 14 abaixo; e

**(xxii)** fornecer à Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do evento de resgate da totalidade dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para a baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

**11.5.** O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos (i) da Devedora, diretamente ou por meio do Fundo de Despesas, conforme aplicável; ou (ii) caso a Devedora, conforme aplicável, não façam os pagamentos, do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, (a) a título de implantação, parcela única de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser paga em até o 10º (décimo) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 Dias Úteis contados da assinatura do presente termo, o que ocorrer primeiro; e (b) à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$15.000,00 (quinze mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga no mesmo dia de vencimento da parcela do item (i) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 10º (décimo) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**11.6.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de Reestruturação dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões, assembleia geral de investidores de qualquer natureza ou conferências telefônicas após a Emissão, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, que justificadamente demandem a atuação do Agente Fiduciário, adicionalmente à remuneração do Agente Fiduciário prevista acima, o valor de R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho efetivamente dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a



operação não venha se efetivar; (ii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão; (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pago em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Os eventos relacionados à amortização dos CRI realizados nos termos dos Documentos da Securitização não são considerados reestruturação dos CRI.

**11.7.** As remunerações definidas acima serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário.

**11.8.** As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

**11.9.** Caso a Emissora, em função de insuficiência do Patrimônio Separado, atrase o pagamento da remuneração prevista acima, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.

**11.10.** Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.



**11.11.** As remunerações citadas nesta cláusula poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

**11.12.** As remunerações citadas nesta cláusula deverão ser pagas pela Emissora após o recebimento da Nota Fiscal, a ser enviada pelo Agente Fiduciário, para o e-mail [creditservices@opecapital.com](mailto:creditservices@opecapital.com) / [gestao.imob@opecapital.com](mailto:gestao.imob@opecapital.com).

**11.13.** No caso de inadimplemento da Emissora, em razão da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento de todas as despesas necessárias, razoáveis e devidamente comprovadas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo ou contra o Agente Fiduciário, enquanto representante dos Titulares dos CRI, com exceção de eventuais despesas com os procedimentos de garantias que venham a ser futuramente constituídas, os quais não precisam de prévia aprovação dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente aprovadas e suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora, em razão da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias.

**11.14.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**11.15.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que se refere a Cláusula 11.14 acima poderá ser convocada, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário a ser substituído, por Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la, de forma imediata.





**11.16.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada na forma prevista pela Cláusula Décima Terceira abaixo.

**11.17.** O agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

**11.18.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

**11.19.** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

**11.20.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (PDFs) de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**11.21.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações



assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**11.22.** Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

**11.22.1.** O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se convocada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI e esta assim o autorizar por deliberação de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**11.22.2.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1.** Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.10 acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos das Cláusulas 12.1.4. e 12.1.5 abaixo, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

**(i)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;



**(ii)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

**(iii)** não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora;

**(iv)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

**(v)** caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; e

**(vi)** decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à Administração Pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

**12.1.1.** A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 12.1 acima e de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado da 9.6 acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

**12.1.2.** Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 12.1 o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

**12.1.3.** Nos termos do artigo 31 a Lei 14.430, na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do patrimônio separado, em nome e por conta dos Titulares dos CRI, e convocará Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração, observado o disposto no § 3º do artigo 22 desta Lei 14.430.

**12.1.4.** O Agente Fiduciário, em até 02 (dois) dias contados da assunção da administração do Patrimônio Separado na hipótese de insolvência da Securitizadora



prevista na Cláusula 12.1 acima, deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da Cláusula 12.1.5 abaixo.

**12.1.5.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista nos casos de insolvência da Securitizadora na forma da Cláusula 12.1 acima, deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, e será instalada com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**12.1.5.1.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 §4º da Resolução CVM 60.

**12.1.5.2.** Na hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos previstos no parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430. Nestes cenários, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31, da Lei 14.430.

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI sobre as normas de administração e liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado prevista na Cláusula 10.6 acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme o artigo 30 §3º da Lei 14.430.

**12.1.5.3.** Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado prevista nas Cláusulas 10.6 e 12.1.5.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso



a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestes cenários, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 6º, artigo 30, da Lei 14.430.

**12.1.6.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora nomeada, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do respectivo Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

**12.1.7.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as CCIs e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

**12.2.** Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, ainda que não compareçam na assembleia acima referida, ou que tenham exarado voto contrário, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** 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 internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora diretamente em razão da decisão dos Titulares dos CRI pela liquidação do Patrimônio Separado, ressalvado se a Emissora tiver agido com culpa ou dolo.

**12.2.1.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a forma de liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do liquidante.

**12.3.** Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues pela Emissora, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI**

**13.1.** Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares dos CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81, 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.

**13.2.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.



**13.2.1.** No caso da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser convocada pelo Agente Fiduciário ou por Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 13.2 acima a convocação deverá ser dirigida à Emissora a qual, por sua vez, deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas do(s) requerente(s), salvo se a referida assembleia assim convocada deliberar em contrário.

**13.3.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada, mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, e será instalada (com a presença de qualquer número de investidores, exceto nos casos previstos no Cláusula 11 e Cláusula 12 acima.

**13.3.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

**13.3.2.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

**13.3.4.** Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do §1º do artigo 28 da Resolução CVM 60 e, conforme aplicável, da Lei das Sociedades por Ações.



**13.3.5.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Escritura, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na Cláusula 13.3 acima.

**13.3.6.** Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da Cláusula 12.1.7 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Securitização, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

**13.4.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, ressalvado o disposto na Cláusula Décima Segunda.

**13.5.** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

**13.6.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á **(i)** no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião; **(ii)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(iii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema



eletrônico, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

**13.6.1.** 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 dos Titulares dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**13.7.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**13.8.** A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá **(i)** ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário ou da Emissora presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; ou **(iv)** a qualquer outro terceiro que os Titulares dos CRI vierem a indicar.

**13.9.** Exceto se previsto de outra forma neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, por Titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

**13.10.** As hipóteses de **(a)** às alterações ou exclusões das disposições referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado; e **(b)** à renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), dependerão da aprovação de Titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI presente, desde que tais Titulares dos CRI representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.



**13.11.** Dependerão de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação presentes, a modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação às matérias previstas na Cláusula 9.5.6 da Escritura; **(b)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(c)** alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI de Investidores, estabelecidas nesta Cláusula Décima Terceira; **(d)** alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** destituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado; ou **(f)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(1)** Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série; **(2)** Amortização; **(3)** redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração e as respectivas Datas de Pagamento; **(4)** Data de Vencimento; ou **(5)** Encargos Moratórios.

**13.12.** As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

**13.13.** As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representem no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

**13.14.** Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

**13.15.** As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 13.14 acima, dependerão da aprovação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.





**13.16.** As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**13.16.1.** Como alternativa à Assembleia Especial de Titulares dos CRI as deliberações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com aviso de recebimento) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – [comprova.com](http://comprova.com)), sem necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, caso em que os Titulares dos CRI terão até 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, para manifestação.

**13.17.** Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de março de cada ano; e **(ii)** alterações a este Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 21.4 e seguintes.

**13.18.** Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos aqui previstos) e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.



**13.18.1.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

**13.19.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas, nos termos da Escritura, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

**13.20.** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2025.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS**

**14.1.** As despesas flat (*i.e.*, aquelas já incorridas ou devidas na primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.



**14.1.1. Despesas Flat.** As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e totalizam o montante de R\$ 4.764.932,99 (quatro milhões, setecentos e sessenta e quatro mil, novecentos e trinta e dois reais e noventa e nove centavos), as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures:

**(i)** taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI's quanto ao CRI;

**(ii)** remuneração da (a) Emissora, referente à emissão dos CRI no valor de R\$ R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ; e (b) a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) , referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, que será pago no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização, a ser descontada, pela Emissora, do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos;

**(iii)** remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização, será acrescida dos devidos tributos;

**(iv)** remuneração inicial da auditoria, no valor de R\$ R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização, será acrescida dos devidos tributos;

**(v)** remuneração inicial do Escriturador, (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA;

**(vi)** remuneração inicial do Banco Liquidante , no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser paga anual, será acrescido dos devidos tributos

**(vii)** remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.5;

**(viii)** remuneração inicial do Custodiante referente à implantação e registro das CCI's, a parcela de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); (b) referente à custódia das CCI's, a parcela de R\$ R\$ 8.000,00 (oito mil reais); e



**(ix)** remuneração do assessor legal da Securitizadora, no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, já com acréscimo dos devidos tributos.

*(\*) Custos Estimados*

**14.1.2. Despesas Recorrentes.** As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora:

**(i)** pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

**(ii)** remuneração do Escriturador (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, , corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na Primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;

**(iii)** remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia das CCIs, os valores: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do



(b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, , corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização do CRI. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

**(iv)** remuneração, devida ao Agente Fiduciário ;

**(v)** remuneração do Auditor Independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do Auditor Independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a Data da Primeira Integralização e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(vi)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido;

**(vii)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à convocação, realização e formalização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ; e

**(viii)** averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Securitização, em cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso.





**14.2. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI.** São as despesas listadas a seguir:

- (i)** as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii)** as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii)** as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v)** despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

**14.3.** Os Titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima, bem como dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

**14.4.** Sem prejuízo do item 14.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Securitização.

**14.5.** Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Emissora, mediante orientação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme



o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração.

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

**14.7.** Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas *Flat* e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado.

**14.8.** Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Emissora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Emissora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

**14.9.** Fundo de Despesas. Na Data da Primeira Integralização, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de **(i)** R\$307.605,65 (trezentos e sete mil, seiscentos e cinco reais e sessenta e cinco centavos) para o pagamento de Despesas Flat; e **(ii)** R\$62.337,54 (sessenta e dois mil, trezentos e trinta e sete reais e cinquenta e quatro centavo) para a constituição do Fundo de Despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Emissora ("Valor do Fundo de Despesas"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e neste Termo de Securitização.

**14.9.1.1.** Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Emissora à Devedora neste sentido, a Devedora irá recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.



**14.9.1.2.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**14.9.1.3.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

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

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

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

**14.9.1.7.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.



**14.9.1.8.** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

**14.9.1.9.** Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Securitização, ainda existam recursos na Conta Centralizadora, e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de administradora das Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Securitização.

**14.9.1.10.** A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Devedora, por meio de envio de extrato de comprovação da referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário.

**14.9.1.11.** A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado.

**14.9.2.** Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

**14.9.3.** Em caso de não recebimento de recursos da Devedora nos termos da Cláusula 14.9.1.1 acima, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente deverá ser observado o disposto na Cláusula 14.9.5 abaixo. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários, preferindo a estes na ordem de pagamento.



**14.9.4.** O Titular de CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na Cláusula 14.9.5 abaixo, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular de CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

**14.9.5. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**14.9.6.** No caso de que trata a Cláusula 14.9.5 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

**14.10.** Obrigação de Indenização. Nos termos da Escritura, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irreatável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário ("Partes Indenizadas") por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

**14.11.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos nas Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

**14.12.** Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.





## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

**15.1.** Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

**15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil.** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

**15.2.1.** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

**15.2.2.** 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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00



(vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

**15.2.3.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

**15.2.4.** Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei nº 14.183/21 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

**15.2.5.** Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei nº 14.183/2021. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

**15.2.6.** Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.



**15.2.7.** Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

**15.2.8.** Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015). O Decreto 11.322, de 30 de dezembro de 2022, instituiu alíquotas de 0,33% (PIS) e 2% (COFINS) a receitas financeiras, tendo sido imediatamente revogado pelo Decreto 11.374, de 1º de janeiro de 2023, que retomou as alíquotas anteriores. Há controvérsia acerca da aplicabilidade da anterioridade nonagesimal à majoração promovida pelo Decreto 11.374. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

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

**15.2.10.** No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

**15.2.11.** Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.



**15.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

**15.3.1.** Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

**15.3.2.** Conceito JTF. São entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037. Além disso, a recente Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022, reduziu para 17% o limite de 20% anteriormente previsto em lei, independentemente de qualquer outra condição. Referida Medida Provisória somente entrará em vigor em 1º de janeiro de 2024 (se convertida em lei – ela atualmente aguarda sanção presidencial).



**15.4. Imposto sobre Operações de Câmbio - 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 pela Resolução CMN n.º 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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 transações ocorridas após este eventual aumento.

**15.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos.** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FATORES DE RISCO**

**16.1.** Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICIDADE**

**17.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.





**17.2.** 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, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO REGISTRO DO TERMO**

**19.1.** Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo III ao presente Termo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**21.1.** 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 dos CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**21.2.** As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

**21.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**21.4.** Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou de consulta aos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI, sempre que: **(i)** tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades



administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, sem limitação, a CVM, a ANBIMA e a B3; **(ii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, incluindo a Emissora e os prestadores de serviço, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritas neste Termo de Securitização; e/ou **(iv)** verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.

**21.4.1.** As alterações referidas na Cláusula 21.4 acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

**21.4.2.** Para além das hipóteses previstas na Cláusula 21.4 acima, as Partes reconhecem e concordam desde já que o presente Termo de Securitização poderá ser aditado sem que haja qualquer aprovação pelos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivo(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive emissão ou revogação de legislação ou regulamentação, ou decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

**21.5.** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no presente Termo de Securitização.



**21.6.** As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**21.7.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**21.8.** As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

**21.8.1.** Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS NOTIFICAÇÕES**

**22.1.** Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços, durante a vigência deste Termo de Securitização.

**(i)** Se para a Emissora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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



CEP 01455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: creditservices@opeacapital.com / gestao.imob@opeacapital.com

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros

CEP 05425-020 São Paulo, SP

Telefone: (11) 3030-7177

At.: Eugênia Souza

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

**22.2.** As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

**22.3.** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

**22.4.** Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: [vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br), responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.



**22.5.** “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas relativas à essa operação.

**22.6.** Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada às Partes sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.

**22.7.** Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 22.6 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – LEI APLICÁVEL E FORO**

**23.1.** Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

**23.2.** Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, para um só efeito legal, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 09 de abril de 2024

*(restante da página deixado intencionalmente em branco)*  
*(assinaturas nas páginas que seguem)*





(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 275ª (Ducentésima Sétima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.)

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**



Nome:  
Cargo:



Nome:  
Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**



Nome:  
Cargo:



Nome:  
Cargo:

**Testemunhas:**



Nome:  
Cargo:



Nome:  
Cargo:

**ANEXO I**  
**TABELA DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO**  
**DOS CRI**  
**CRI DA PRIMEIRA SÉRIE**

<b>Nº DE ORDEM</b>	<b>DATA DE PAGAMENTO</b>	<b>FATOR DE JUROS</b>	<b>AMORTIZAÇÃO</b>	<b>TAXA DE AMORTIZAÇÃO</b>
1	15/5/2024	Sim	Não	0,0000%
2	17/6/2024	Sim	Não	0,0000%
3	15/7/2024	Sim	Não	0,0000%
4	15/8/2024	Sim	Não	0,0000%
5	16/9/2024	Sim	Não	0,0000%
6	15/10/2024	Sim	Não	0,0000%
7	18/11/2024	Sim	Não	0,0000%
8	16/12/2024	Sim	Não	0,0000%
9	15/1/2025	Sim	Não	0,0000%
10	17/2/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/3/2025	Sim	Não	0,0000%
12	15/4/2025	Sim	Não	0,0000%
13	15/5/2025	Sim	Não	0,0000%
14	16/6/2025	Sim	Não	0,0000%
15	15/7/2025	Sim	Não	0,0000%
16	15/8/2025	Sim	Não	0,0000%
17	15/9/2025	Sim	Não	0,0000%
18	15/10/2025	Sim	Não	0,0000%
19	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
20	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
21	15/1/2026	Sim	Não	0,0000%
22	18/2/2026	Sim	Não	0,0000%
23	16/3/2026	Sim	Não	0,0000%
24	15/4/2026	Sim	Não	0,0000%
25	15/5/2026	Sim	Não	0,0000%
26	15/6/2026	Sim	Não	0,0000%
27	15/7/2026	Sim	Não	0,0000%
28	17/8/2026	Sim	Não	0,0000%
29	15/9/2026	Sim	Não	0,0000%
30	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
31	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
32	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
33	15/1/2027	Sim	Não	0,0000%
34	15/2/2027	Sim	Não	0,0000%
35	15/3/2027	Sim	Não	0,0000%
36	15/4/2027	Sim	Não	0,0000%



37	17/5/2027	Sim	Não	0,0000%
38	15/6/2027	Sim	Não	0,0000%
39	15/7/2027	Sim	Não	0,0000%
40	16/8/2027	Sim	Não	0,0000%
41	15/9/2027	Sim	Não	0,0000%
42	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
43	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
44	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
45	17/1/2028	Sim	Não	0,0000%
46	15/2/2028	Sim	Não	0,0000%
47	15/3/2028	Sim	Não	0,0000%
48	16/4/2028	Sim	Sim	50,00%
49	15/5/2028	Sim	Não	0,0000%
50	16/6/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/7/2028	Sim	Não	0,0000%
52	15/8/2028	Sim	Não	0,0000%
53	15/9/2028	Sim	Não	0,0000%
54	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
55	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
56	15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
57	15/1/2029	Sim	Não	0,0000%
58	15/2/2029	Sim	Não	0,0000%
59	15/3/2029	Sim	Não	0,0000%
60	16/4/2029	Sim	Sim	100,00%

### **CRI DA SEGUNDA SÉRIE**

<b>Nº DE ORDEM</b>	<b>DATA DE PAGAMENTO</b>	<b>FATOR DE JUROS</b>	<b>AMORTIZAÇÃO</b>	<b>TAXA DE AMORTIZAÇÃO</b>
1	15/5/2024	Sim	Não	0,0000%
2	17/6/2024	Sim	Não	0,0000%
3	15/7/2024	Sim	Não	0,0000%
4	15/8/2024	Sim	Não	0,0000%
5	16/9/2024	Sim	Não	0,0000%
6	15/10/2024	Sim	Não	0,0000%
7	18/11/2024	Sim	Não	0,0000%
8	16/12/2024	Sim	Não	0,0000%
9	15/1/2025	Sim	Não	0,0000%
10	17/2/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/3/2025	Sim	Não	0,0000%
12	15/4/2025	Sim	Não	0,0000%
13	15/5/2025	Sim	Não	0,0000%
14	16/6/2025	Sim	Não	0,0000%
15	15/7/2025	Sim	Não	0,0000%



16	15/8/2025	Sim	Não	0,0000%
17	15/9/2025	Sim	Não	0,0000%
18	15/10/2025	Sim	Não	0,0000%
19	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
20	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
21	15/1/2026	Sim	Não	0,0000%
22	18/2/2026	Sim	Não	0,0000%
23	16/3/2026	Sim	Não	0,0000%
24	15/4/2026	Sim	Não	0,0000%
25	15/5/2026	Sim	Não	0,0000%
26	15/6/2026	Sim	Não	0,0000%
27	15/7/2026	Sim	Não	0,0000%
28	17/8/2026	Sim	Não	0,0000%
29	15/9/2026	Sim	Não	0,0000%
30	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
31	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
32	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
33	15/1/2027	Sim	Não	0,0000%
34	15/2/2027	Sim	Não	0,0000%
35	15/3/2027	Sim	Não	0,0000%
36	15/4/2027	Sim	Não	0,0000%
37	17/5/2027	Sim	Não	0,0000%
38	15/6/2027	Sim	Não	0,0000%
39	15/7/2027	Sim	Não	0,0000%
40	16/8/2027	Sim	Não	0,0000%
41	15/9/2027	Sim	Não	0,0000%
42	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
43	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
44	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
45	17/1/2028	Sim	Não	0,0000%
46	15/2/2028	Sim	Não	0,0000%
47	15/3/2028	Sim	Não	0,0000%
48	17/4/2028	Sim	Não	0,0000%
49	15/5/2028	Sim	Não	0,0000%
50	16/6/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/7/2028	Sim	Não	0,0000%
52	15/8/2028	Sim	Não	0,0000%
53	15/9/2028	Sim	Não	0,0000%
54	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
55	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
56	15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
57	15/1/2029	Sim	Não	0,0000%
58	15/2/2029	Sim	Não	0,0000%



59	15/3/2029	Sim	Não	0,0000%
60	16/4/2029	Sim	Sim	33,3333%
61	15/5/2029	Sim	Não	0,0000%
62	15/6/2029	Sim	Não	0,0000%
63	16/7/2029	Sim	Não	0,0000%
64	15/8/2029	Sim	Não	0,0000%
65	17/9/2029	Sim	Não	0,0000%
66	15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
67	16/11/2029	Sim	Não	0,0000%
68	17/12/2029	Sim	Não	0,0000%
69	15/1/2030	Sim	Não	0,0000%
70	15/2/2030	Sim	Não	0,0000%
71	15/3/2030	Sim	Não	0,0000%
72	15/4/2030	Sim	Sim	50,0000%
73	15/5/2030	Sim	Não	0,0000%
74	17/6/2030	Sim	Não	0,0000%
75	15/7/2030	Sim	Não	0,0000%
76	15/8/2030	Sim	Não	0,0000%
77	16/9/2030	Sim	Não	0,0000%
78	15/10/2030	Sim	Não	0,0000%
79	18/11/2030	Sim	Não	0,0000%
80	16/12/2030	Sim	Não	0,0000%
81	15/1/2031	Sim	Não	0,0000%
82	17/2/2031	Sim	Não	0,0000%
83	17/3/2031	Sim	Não	0,0000%
84	15/4/2031	Sim	Sim	100,0000%



**ANEXO II**  
**DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") em até 2 (duas) séries da 275ª (*Ducentésima Sétima Quinta*) emissão ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs; **(b)** os valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(c)** a Conta Centralizadora; **(d)** o Fundo de Despesas; **(e)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI;

(ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60 e do artigo 24 da Resolução CVM 160, verificou 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 "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 275ª (Ducentésima Sétima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Termo de Securitização"), permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, o que inclui a caracterização das atividades para as quais os recursos serão destinados;

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, 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



(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de [●] de 2024

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" firmado em 09 de abril de 2024 com a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648 ("Securitizadora") e a **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.146.451/0001-06, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em 09 de abril de 2024 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia das CCIs e **(ii)** nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 275ª (Ducentésima Sétima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Termo de Securitização") e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme Cláusula Décima do Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de [●] de 2024

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88]  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3  
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)  
Número da Emissão: 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão  
Número da Série: até 2 (Duas) Séries  
Emissor: Opea Securitizadora S.A.  
Quantidade: 100.000 (cem mil) CRI.

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a inexistência 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [●] de [●] de 2024

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:



**ANEXO V**  
**EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO**

Empreendimento Lastrado	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
NEO KAZZAS LAPA	Rua Tenente Landi, 394	58329	10º São Paulo	Sim	OK	Não	Sim
VILLA PIO	RUA PIRAÍ - 27	168874	10º São Paulo	Não	OK	Não	Sim
ARENA KAZZAS ITAQUERA - FASE I (LOTE D)	AVENIDA JOSÉ PINHEIRO BORGES, - S/N	330770	9º São Paulo	Não	OK	Não	Sim
ARENA KAZZAS ITAQUERA - FASE II (LOTE C)	AVENIDA JOSÉ PINHEIRO BORGES, - S/N	330769	9º São Paulo	Não	OK	Não	Sim
ENSEADA 360 - GUARUJÁ	RUA I, LOTES 05, 06, 07 E 08 DA QUADRA J	117171	Cartório de Registro de Imóveis Guarujá	Não	OK	Não	Sim
ENSEADA 360 - GUARUJÁ	RUA I, LOTES 02, 03 E 04 DA QUADRA J, DO LOTEAMENTO - S/N	117172	Cartório de Registro de Imóveis Guarujá	Não	OK	Não	Sim
GRAN KAZZAS BOTANIC	RUA ADRIANO RACINE - S/N	243662	14º São Paulo	Não	OK	Não	Sim
GRAN KAZZAS JAGUARE I	Avenida Dracena, 450 - Butantã - São Paulo	264.941 Lote 1 e 264.942 Lote 2	18º São Paulo	Sim	OK	Não	Sim
GRAN KAZZAS SACOMA	Rua Deputado Rubens Granja, 331 X Rua Célio De	238.626 (Gran Kazzas) e 238.625	14º São Paulo	Sim	OK	Não	Sim





Castro Ferreira,  
100



**ANEXO VI**  
**MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO**

Denominação do Empreendimento Lastro Recursos	Endereço	Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
<b>Total Utilizado No Semestre</b>						
<b>Total Devido</b>						



**ANEXO VII**  
**CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Empreendimento Lastró	Sociedade	CNPJ	Uso dos Recursos	Valor líquido estimado de recursos dos CRI	1º Semestre 24	2º Semestre 24	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI dividido por Empreendimento Lastró
NEO KAZZAS LAPA	KAZ 106	42.366.947/0001-60	Construção de Empreendimento	5.000.000	1.000.000	4.000.000	5,00% (*)
VILLA PIO	PIRITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.158.181/0001-03	Construção de Empreendimento	7.000.000	-	7.000.000	7,00%
ARENA KAZZAS ITAQUERA - FASE I (LOTE D)	ITAQUERA RT EMPREEND. IMOB. LTDA	09.146.498/0001-70	Construção de Empreendimento	15.000.000	5.000.000	10.000.000	15,00%
ARENA KAZZAS ITAQUERA - FASE II (LOTE C)	ITAQUERA RT EMPREEND. IMOB. LTDA	09.146.498/0001-70	Construção de Empreendimento	10.000.000	2.000.000	8.000.000	10,00%
ENSEADA 360 - GUARUJÁ	EMBURANA EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA	28.403.912/0001-23	Construção de Empreendimento	9.000.000	4.000.000	5.000.000	9,00%
ENSEADA 360 - GUARUJÁ	EMBURANA EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA	28.403.912/0001-23	Construção de Empreendimento	7.000.000	2.000.000	5.000.000	7,00%
GRAN KAZZAS BOTANIC	JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	32.310.201/0001-81	Construção de Empreendimento	8.000.000	3.000.000	5.000.000	8,00%
GRAN KAZZAS JAGUARE I	KAZ 111	32.316.558/0001-77	Construção de Empreendimento	14.000.000	5.000.000	9.000.000	14,00% (*)



GRAN KAZZAS SACOMA	NOVA JERSEI EMPREEND IMOB LTDA	12.637.139/0001 -20	Construção de Empreendimento	25.000.000	5.000.000	20.000.00 0	25,00% (*)
<b>Total</b>				<b>100.000.000</b>	<b>27.000.000</b>	<b>73.000.000</b>	<b>100,00%</b>
					<b>0</b>	<b>0</b>	

(\*) Os Empreendimentos Lastro em questão foram objeto de lastro no âmbito da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única, para distribuição pública, da True Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela Emissora no âmbito da 4ª (quarta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Devedora, no valor de R\$ 130.000.000,00 ("Valor Total da Emissão"), sendo que os recursos obtidos com o Valor Total da Emissão foram utilizados para reembolso de despesas incorridas com os Empreendimentos Lastro. Desta forma, tendo em vista que a presente emissão visa a captação de recursos para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Lastro, não há que se falar em duplicidade do lastro.



### **ANEXO VIII**

### **EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Tipo	Emissora	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente	Garantias
CRA	OPEA SECUR	CRA0160000	294.500.000,00	294.500	103,000% CD	1	5	20/4/2016	26/4/2019	VLI	Adimplente	Aval, Penhor
CRI	OPEA SECUR	17H0164854	212.596.000,00	212.596	IPCA + 6,349	1	165	6/8/2017	6/11/2027	HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	16H0268853	29.913.000,00	29.913	IPCA + 7,635	1	119	19/8/2016	17/3/2027	PERINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECUR	15J0170870	34.700.000,00	34.700	IPCA + 8,170	1	121	7/10/2015	7/1/2029	PANASONIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	16D0711168	31.021.000,00	31.021	IPCA + 7,886	1	127	17/4/2016	17/7/2026	ATENTO RJ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECUR	17I0141606	185.000.000,00	185.000	CDI + 1,750 %	1	173	21/9/2017	18/11/2032	BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECUR	17I0141643	185.000.000,00	185.000	CDI + 1,300 %	1	174	21/9/2017	18/11/2032	BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECUR	17I0181533	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,500	1	175	21/9/2017	17/11/2026	BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECUR	17I0141694	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,500	1	176	21/9/2017	17/11/2026	BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECUR	CRA017001P	738.814.000,00	738.814	96,000% CDI	1	6	27/4/2017	19/4/2023	RAIZEN	Adimplente	Aval, Fiança
CRA	OPEA SECUR	CRA017001P	230.877.000,00	230.877	IPCA + 4,726	1	7	27/4/2017	17/4/2024	RAIZEN	Adimplente	Aval, Fiança
CRI	OPEA SECUR	15K0709222	22.461.000,00	22.461	IPCA + 8,210	1	125	13/11/2015	13/5/2028	MAPFRE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRA	OPEA SECUR	CRA017008S	501.489.000,00	501.489	97,000% CDI	1	11	15/12/2017	15/12/2023	RAIZEN II	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECUR	CRA017008S	204.024.000,00	204.024	IPCA + 4,759	1	12	15/12/2017	16/12/2024	RAIZEN II	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECUR	17K0227338	58.200.000,00	58.200	CDI + 3,900 %	1	171	10/11/2017	11/12/2024	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECUR	18B0881116	27.948.000,00	27.948	IPCA + 5,160	1	178	14/2/2018	14/5/2028	MAPFRE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECUR	19A1316808	120.000.000,00	120.000	CDI + 1,400 %	1	193	30/1/2019	21/1/2031	BFC FUND EL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	19B0166684	27.692.276,92	27.692	CDI + 2,250 %	1	195	15/2/2019	16/6/2031	BFC FUND FL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas,





												Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECUR	19B0168093	2.307.692,31	2.307	CDI + 8,670 %	1	196	15/2/2019	16/6/2031	BFC FUND FL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECUR	19A1316809	10.000.000,00	10.000	CDI + 4,000 %	1	194	30/1/2019	21/1/2031	BFC FUND EL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	19B0176400	258.461.538,46	258.461	CDI + 1,400 %	1	197	15/2/2019	20/2/2031	BFC FUND BF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	19B0176402	21.538.461,54	21.538	CDI + 4,000 %	1	198	15/2/2019	20/2/2031	BFC FUND BF	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	19A1316804	36.923.076,92	36.923	CDI + 1,400 %	1	202	30/1/2019	21/1/2031	BFC FUND M	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	19A1316803	3.076.923,08	3.076	CDI + 1,400 %	1	203	30/1/2019	21/1/2031	BFC FUND M	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	19A1316806	136.442.307,69	136.442	IPCA + 6,400	1	204	30/1/2019	21/1/2026	BFC FUND EL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	19A1316807	28.557.692,31	28.557	IPCA + 9,000	1	205	30/1/2019	21/1/2026	BFC FUND EL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	19B0176445	28.942.307,69	28.942	IPCA + 6,400	1	206	15/2/2019	23/2/2026	BFC FUND BF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	19B0177305	6.057.692,31	6.057	IPCA + 9,000	1	207	15/2/2019	23/2/2026	BFC FUND BF	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	19C0216515	100.000.000,00	100.000	108,000% CD	1	210	25/3/2019	26/3/2025	LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECUR	CRA019000G	300.000.000,00	300.000	CDI + 96,000	2	1	15/3/2019	17/3/2025	RAIZEN IV (C)	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECUR	CRA019000G	600.000.000,00	600.000	IPCA + 404,0	2	2	15/3/2019	16/3/2026	RAIZEN IV (C)	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECUR	19F0923004	200.000.000,00	200.000	CDI + 1,090 %	1	216	19/6/2019	21/6/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA	CRA019004S	250.000.000,00	250.000	104,000%	4	1	12/9/2019	15/9/2023	CRA MARFRI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



	SECUR				CD							
CRI	OPEA SECUR	19I0332942	25.171.000,00	25.171	CDI + 1,500 %	1	241	24/9/2019	25/3/2020	SENADO	Adimplente	
CRI	OPEA SECUR	19L0882447	196.000.000,00	196.000	IPCA + 5,128	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECUR	19L0882449	234.000.000,00	234.000	IPCA + 5,128	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECUR	CRA019006N	45.000.000,00	45.000	CDI + 3,000 %	9	UNICA	20/11/2019	22/11/2023	ALIANÇA AGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECUR	19L0853159	51.200.000,00	51.200	CDI + 4,200 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	19L0882396	83.974.946,65	83.975	IPCA + 5,550	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECUR	19L0882417	74.577.750,24	74.578	IPCA + 7,549	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECUR	19L0882397	126.025.053,35	126.025	IPCA + 5,550	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECUR	19L0882419	111.922.249,76	111.922	IPCA + 7,549	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECUR	19L0907914	50.000.000,00	50.000	IGPM + 4,750	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECUR	19L0907949	140.000.000,00	140.000	IGPM + 4,750	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRA	OPEA SECUR	CRA0190081	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,950 %	10	UNICA	27/11/2019	20/11/2024	DENGO CHO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	20A0976845	455.000.000,00	455.000	14500%	1	252	27/1/2020	22/1/2025	BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	20A0977074	59.102.000,00	59.102	CDI + 3,500 %	1	246	20/1/2020	20/1/2025	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20C0128177	24.300.000,00	24.300	CDI + 4,000 %	1	266	3/3/2020	24/2/2025	TARJAB	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	20C1008009	62.650.000,00	62.650	CDI + 2,950 %	1	255	20/3/2020	30/8/2024	HELBOR - RE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20C1008074	15.850.000,00	15.850	CDI + 2,950 %	1	257	20/3/2020	30/8/2024	HELBOR - RE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20F0674264	34.000.000,00	34.000	CDI + 5,000 %	1	265	3/6/2020	16/5/2033	MIKAR	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	20F0734290	36.800.000,00	36.800	IPCA + 7,250	1	227	15/6/2020	20/6/2032	SBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo



CRI	OPEA SECUR	20I0905793	20.015.000,00	20.015	CDI + 4,850 %	1	284	30/9/2020	18/9/2025	SETIN BARRA	Resgatado	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20K0549411	35.000.000,00	35.000	IPCA + 8,750	1	295	5/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Seguro, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20J0894745	20.000.000,00	20.000	CDI + 2,475 %	1	303	29/10/2020	8/10/2025	VINCI HADDO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	20J0894746	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,575	1	304	29/10/2020	8/10/2035	VINCI HADDO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	20K0611594	40.000.000,00	40.000	IPCA + 10,50	1	290	11/11/2020	27/11/2030	SG LAGUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20L0653261	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,960	1	305	12/12/2020	12/12/2024	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	20L0613475	29.287.000,00	29.287	IGPM + 8,000	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20L0630618	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,500	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Coobrigação
CRA	OPEA SECUR	CRA020003V	24.990.000,00	24.990	CDI + 7,500 %	13	1	18/12/2020	20/12/2021	BEVAP	Adimplente	
CRI	OPEA SECUR	20L0871063	11.100.000,00	11.100	IPCA + 13,00	1	291	15/12/2020	25/1/2036	LOTEAMENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20L0871064	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00	1	292	15/12/2020	25/1/2036	LOTEAMENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20L0871066	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,00	1	293	15/12/2020	25/1/2036	LOTEAMENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRA	OPEA SECUR	CRA020003V	10.000,00	10	CDI + 7,500 %	13	2	18/12/2020	20/12/2021	BEVAP	Adimplente	
CRI	OPEA SECUR	21A0677485	32.700.000,00	32.700	CDI + 2,900 %	1	318	18/1/2021	16/12/2021	SENADO II	Adimplente	
CRI	OPEA SECUR	21B0566153	45.500.000,00	45.500	INPC + 9,500	1	321	10/2/2021	25/3/2031	POR DO SOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21B0566154	5.000.000,00	5.000	INPC + 9,500	1	322	10/2/2021	25/3/2031	POR DO SOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21B0655076	10.991.000,00	10.991	CDI + 5,000 %	1	323	25/2/2021	15/9/2022	ENGETECNIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21C0710497	1.935.000,00	1.935	IPCA + 10,50	1	310	9/3/2021	22/5/2025	ALLURE	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21C0710683	753.000,00	753	IPCA + 16,00	1	326	9/3/2021	22/5/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21C0710827	1.935.000,00	1.935	IPCA + 10,50	1	327	9/3/2021	22/5/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo



CRI	OPEA SECUR	21C0710881	752.000,00	752	IPCA + 16,00	1	328	9/3/2021	22/5/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21C0599740	25.463.000,00	25.463	IPCA + 5,500	1	298	25/3/2021	17/3/2027	PERINI II	Resgatado	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECUR	21C0599747	1.033.000,00	1.033	IPCA + 7,000	1	320	25/3/2021	17/3/2027	PERINI II	Resgatado	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECUR	20L0871068	5.400.000,00	5.400	IPCA + 13,00	1	314	15/12/2020	25/1/2036	LOTEAMENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECUR	20L0871069	6.000.000,00	6.000	IPCA + 13,00	1	315	15/12/2020	25/1/2036	LOTEAMENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21C0749579	11.500.000,00	11.500	CDI + 2,750 %	1	330	25/3/2021	17/3/2031	CORE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	21C0749580	41.500.000,00	41.500	IPCA + 6,200	1	331	25/3/2021	17/3/2031	CORE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECUR	21D0457416	60.000.000,00	60.000	IPCA + 10,00	1	316	15/4/2021	17/4/2026	FINVEST	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Ações, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21D0543780	30.286.159,91	30.286	IPCA + 8,000	1	335	15/4/2021	15/6/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECUR	21D0695469	100.000.000,00	100.000	IPCA + 9,500	1	333	16/4/2021	28/4/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21D0524815	55.000.000,00	55.000	CDI + 3,500 %	1	317	15/4/2021	22/5/2031	SHARE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECUR	21D0733768	115.000.000,00	115.000	IPCA + 5,600	1	344	22/4/2021	24/4/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	21E0611276	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,750	1	339	14/5/2021	29/5/2031	FASHION MA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECUR	21E0630613	10.000.000,00	10.000	99000%	1	342	19/5/2021	7/4/2023	GCA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 5649A66E5BD84BE8933B7A7A5D7DD4C3

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Kallas - Termo de Securitização (Versão Assinaturas).docx

Cliente - Caso: 9631 - 4

Envelope fonte:

Documentar páginas: 143

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Antonio Mesquita

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15° ANDAR

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

amesquita@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 189.120.120.66

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Antonio Mesquita

Local: DocuSign

10/04/2024 08:13:42

amesquita@machadomeyer.com.br

**Eventos do signatário**

Eduardo de Mayo Valente Cairés

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), 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: 12/08/2023 08:39:43

ID: 3cabebb1-33d3-48b8-b6ee-2e597c5c43d8

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 2336146355524CE

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.92.77.98

**Registro de hora e data**

Enviado: 10/04/2024 08:21:24

Visualizado: 10/04/2024 08:39:42

Assinado: 10/04/2024 08:40:47

Francielle Viana

fvi@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 10/04/2024 09:13:37

ID: c0aa950c-4825-4baf-8723-a0cca721cf42

DocuSigned by:  
  
 F4FA82F351C4482

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.228.63

Enviado: 10/04/2024 08:21:26

Reenviado: 10/04/2024 09:06:43

Reenviado: 10/04/2024 09:12:45

Visualizado: 10/04/2024 09:13:37

Assinado: 10/04/2024 09:14:01

Gabriel Ben-Hur Dias

gabriel.benhur@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

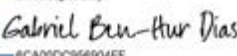
Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 10/04/2024 08:43:20

ID: 9bc18900-3987-47ea-8c5a-644eb76df71a

DocuSigned by:  
  
 8CA00DC956904FF

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.92.77.98

Enviado: 10/04/2024 08:21:24

Visualizado: 10/04/2024 08:43:20

Assinado: 10/04/2024 08:43:42



Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Mayra Raposo Santana Baccan MSantana@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign</p>	<p>DocuSigned by: <i>Mayra Raposo Santana Baccan</i> 77BE24B6CF574BC...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 10.17.228.49</p>	<p>Enviado: 10/04/2024 08:21:25 Reenviado: 10/04/2024 08:53:08 Visualizado: 10/04/2024 08:56:45 Assinado: 10/04/2024 08:59:47</p>
<p>Thiago Storoli Lucas thiago.storoli@opeacapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 10/04/2024 09:21:48 ID: 419a287c-4914-4b54-a212-9c9433325841</p>	<p>DocuSigned by: <i>Thiago Storoli Lucas</i> 28A3A21071814A9...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.35.247.20</p>	<p>Enviado: 10/04/2024 08:21:26 Reenviado: 10/04/2024 09:06:44 Reenviado: 10/04/2024 09:12:46 Reenviado: 10/04/2024 09:16:02 Reenviado: 10/04/2024 09:18:11 Reenviado: 10/04/2024 09:21:09 Visualizado: 10/04/2024 09:21:48 Assinado: 10/04/2024 09:22:43</p>
<p>Victória Guimarães Havir vgh@vortex.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 10/04/2024 09:06:47 ID: 6a3d0e68-f05f-4b41-ba8e-3c5603d38a0e</p>	<p>DocuSigned by: <i>Victória Guimarães Havir</i> 563219151517495...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.224.117</p>	<p>Enviado: 10/04/2024 08:21:25 Reenviado: 10/04/2024 09:06:45 Visualizado: 10/04/2024 09:06:47 Assinado: 10/04/2024 09:07:26</p>

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	10/04/2024 08:21:26
Envelope atualizado	Segurança verificada	10/04/2024 08:53:06
Envelope atualizado	Segurança verificada	10/04/2024 08:53:06
Entrega certificada	Segurança verificada	10/04/2024 09:06:47
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/04/2024 09:07:26
Concluído	Segurança verificada	10/04/2024 09:22:46

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br)

**To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

entre

**KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

na qualidade de emissora

e

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

na qualidade de debenturista

Datado de  
09 de abril de 2024

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ DUAS SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 09.146.451/0001-06 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.358.996, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"); e

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob n.º 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista").

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

As Partes vêm por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

## **1. AUTORIZAÇÕES**

**1.1.** Esta Escritura é firmada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 09 de abril de 2024 ("RCA da Emissora"), na qual foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias: (i) nos termos do artigo 59, §1º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 18, item "(h)" e "(j)" do estatuto social



da Emissora, sobre a realização, pela Emissora, de sua 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, de colocação privada ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), as quais servirão de lastro a emissão dos CRI (conforme abaixo definido); (ii) a autorização à diretoria da Emissora ("Diretoria") para praticar todos os atos necessários relacionados à formalização, efetivação e implementação da referida deliberação; e (iii) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria ou seus procuradores, relacionados à Emissora, à Emissão e aos itens "(i)" e "(ii)" acima.

## **2. REQUISITOS**

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

### **2.1. Dispensa de Registro na CVM e Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")**

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

### **2.2. Arquivamento e Publicação da RCA da Emissora**

2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Emissora será devidamente arquivada perante a JUCESP, bem como será publicada no jornal "Gazeta de São Paulo" ("Jornal de Publicação da Emissora"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos dos artigos 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.1.1. A Emissora deverá: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da RCA da Emissora ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures; (ii) realizar a publicação no Jornal de Publicação da Emissora previamente à integralização das Debêntures; e (iii) entregar à Debenturista com cópia à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o

nº22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da RCA da Emissora e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento e publicação da RCA da Emissora e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva realização. Exclusivamente em caso de exigência da JUCESP, o prazo para arquivamento será automaticamente prorrogável por mais 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva exigência da JUCESP, desde que cópia eletrônica (formato pdf.) de tal exigência seja apresentada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência.

### **2.3. Inscrição desta Escritura e seus Eventuais Aditamentos na Junta Comercial**

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.2. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá conter, em seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura, contemplando as alterações realizadas.

2.3.3. A Emissora deverá (i) realizar o protocolo para inscrição na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de assinatura da presente Escritura e de seus eventuais aditamentos; e (ii) entregar à Debenturista no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que estiverem disponíveis para retirada na JUCESP, 1 (uma) via original desta Escritura e de seus eventuais aditamentos arquivados na JUCESP e dentro do mesmo prazo, uma cópia eletrônica (formato pdf.) ao Agente Fiduciário dos CRI. O arquivamento desta Escritura e de seus eventuais aditamentos deverá ser realizado dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva celebração. Exclusivamente em caso de exigência da JUCESP, este prazo será automaticamente prorrogável por mais 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva exigência da JUCESP, desde que cópia eletrônica (formato pdf.) de tal exigência seja apresentada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI na data de sua ocorrência.

### **2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos a

serem previstos no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

## **2.5. Forma e Comprovação de Titularidade**

2.5.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. A Emissora se obriga a anotar no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora autenticado pela JUCESP, de forma a incluir a Debenturista como titular das Debêntures e anotar as condições essenciais da Emissão.

2.5.3. A Emissora deverá, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo), apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de envio de arquivo eletrônico (.pdf), cópia autenticada do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista devidamente lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora.

## **3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA, DESTINAÇÃO DE RECURSOS E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**

### **3.1. Objeto Social da Emissora**

3.1.1. A Emissora, de acordo com o seu Estatuto Social, tem por objeto social a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; a locação e administração de bens móveis; a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; a compra e venda de insumos e materiais para construção civil; a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins; e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

### **3.2. Destinação dos Recursos**

3.2.1. Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da presente Emissão serão utilizados, integralmente e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no **Anexo I** à presente Escritura ("Empreendimentos Destinação"). A destinação dos recursos prevista na presente cláusula deverá ocorrer,

integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série), conforme definido no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série).

3.2.2. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no **Anexo I** desta Escritura e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 3.2.3 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Emissora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à presente Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.2.3. O **Anexo II** desta Escritura, contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Emissora aos Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar esta Escritura ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

3.2.4. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série), a ser definida no Termo de Securitização.

3.2.5. A Emissora encaminhará para a Debenturista e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 31 de julho de 2024, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo III** desta Escritura devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra

e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da destinação dos recursos (que, no caso dos Empreendimentos Destinação, poderá ser da transferência de conta de titularidade da matriz da Emissora para conta de titularidade de filial da Emissora especificamente destinada ao Empreendimento Destinação) ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Emissora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto nesta Escritura.

3.2.6. A Emissora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

3.2.7. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Debenturista, dos Documentos Comprobatórios.

3.2.8. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.2.5 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

3.2.9. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto de destinação dos recursos pela Emissora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada pela Debenturista se não houver objeção por titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos titulares dos CRI em circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.2.10. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos



recursos oriundos desta Escritura em observância à destinação de recursos, a Emissora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI estará desobrigado da responsabilidade de verificação da destinação de recursos.

3.2.11. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e os titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Emissora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.2.

3.2.12. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.

3.2.13. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.2 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, 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 dos CRI e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

### **3.3. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários**

3.3.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários em até duas séries da 275ª (ducentésima septuagésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até Duas Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.

3.3.2. As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a serem emitidas pela Securitizadora ("CCIs"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem*

*Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” a ser celebrada entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 10.931”), comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução da CVM n.0 160, de 13 de julho de 2022, em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM n.0 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor (“Resolução CVM 60”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente).

3.3.3. A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei n.º 14.430”), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

3.3.4. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.3.5. Serão considerados “Documentos da Operação”, em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até Duas Séries, da 275ª (ducentésima septuagésima quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*” a ser celebrado entre a Emissora, a instituição intermediária (“Coordenador”) e a Debenturista (“Contrato de Distribuição”), (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido abaixo) e (vi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de Bookbuilding). O Coordenador organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 (“Procedimento de

*Bookbuilding*”), com a finalidade de definir (i) a taxa final da remuneração aplicável a cada uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração aplicável às Debêntures; (ii) a quantidade dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures, a serem alocados em cada uma das séries, conforme aplicável; e (iii) verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade das séries dos CRI e das Debêntures, e, sendo verificada tal demanda, definir sobre a realização da Emissão em até 2 (duas) séries, nas condições previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização.

3.3.6.1. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures

3.3.7. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da Remuneração das Debêntures e das quantidades de CRI, e conseqüentemente de Debêntures a serem alocadas em cada uma das séries, conforme aplicável, será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura, , substancialmente na forma do modelo constante do **Anexo V** à presente Escritura, anteriormente à Data da Primeira Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCESP, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de titulares dos CRI.

## **4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

### **4.1. Número da Emissão**

4.1.1. A presente Escritura constitui a 5ª (quinta) Emissão de debêntures da Emissora.

### **4.2. Valor Total da Emissão**

4.2.1. O valor total da emissão será de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão”).

### **4.3. Número de Séries**

4.3.1. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries. A emissão em 1 (uma) ou 2 (duas) séries e a quantidade de CRI, e conseqüentemente de Debêntures, a serem alocados em cada série da Emissão será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI e das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI e de Debêntures de uma série será diminuída da quantidade total de CRI e de Debêntures (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Qualquer uma das séries poderá não ser emitida,

caso em que a totalidade das Debêntures emitidas serão alocadas nas séries remanescentes, nos termos a serem acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, situação na qual as Debêntures eventualmente alocadas na série não emitida serão automaticamente canceladas e não produzirão qualquer efeito. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será objeto de aditamento a esta Escritura, a ser formalizado antes da Data da Primeira Integralização, sem a necessidade de nova deliberação societária da Emissora, da Securitizadora ou em assembleia especial de titulares dos CRI para tanto.

#### **4.4. Quantidade de Debêntures**

4.4.1. Serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da 1ª (primeira) série e que servirão como lastro para os CRI da primeira série ("Debêntures da Primeira Série" e "CRI da Primeira Série") e/ou como Debêntures da 2ª (segunda) série e que servirão como lastro para os CRI da segunda série ("Debêntures da Segunda Série" e "CRI da Segunda Série", sendo que todas as referências às "Debêntures" deverão ser entendidas como referências às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, em conjunto; e todas as referências aos "CRI" deverão ser entendidas como referências aos CRI da Primeira Série e aos CRI da Segunda Série, em conjunto) será determinada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, respeitado o Sistema de Vasos Comunicantes.

#### **4.5. Data de Emissão**

4.5.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de abril de 2024 ("Data de Emissão").

#### **4.6. Data de Início da Rentabilidade**

4.6.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Primeira Série e Data da Primeira Integralização das Debêntures da Segunda Série ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Data da Primeira Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures.

#### **4.7. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade**

4.7.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

#### **4.8. Conversibilidade**

4.8.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

#### **4.9. Espécie**

4.9.1. As Debêntures são da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Emissora como garantia à Debenturista.

#### **4.10. Prazo e Data de Vencimento**

4.10.1. Observado o disposto nesta Escritura, as (i) Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de abril de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"); e (ii) Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2551 (dois mil quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de abril de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e, quando em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, as "Data de Vencimento"), ressalvadas a declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento e/ou as hipóteses de resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) com o consequente cancelamento da totalidade das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura.

#### **4.11. Valor Nominal Unitário**

4.11.1. O valor nominal unitário das Debêntures de cada série, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

#### **4.12. Colocação e Plano de Distribuição**

4.12.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão não organizado.



#### **4.13. Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

4.13.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo IV** desta Escritura ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente à emissão dos CRI.

4.13.2. As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Debenturista a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na Data da Primeira Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Data da Primeira Integralização, serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures, e (b) que, neste caso, a Emissora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.

#### **4.14. Atualização Monetária das Debêntures**

4.14.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

4.14.2. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, até a próxima Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série (observada as possibilidades de resgate antecipado das Debêntures aqui previstas) ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da Segunda Série ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série"). A atualização monetária das Debêntures da Segunda Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

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

"C" = fator acumulado das variações 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:

"k" = número de ordem de "NI<sub>k</sub>", variando de 1 até n;

"n" = número total de números índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

"NI<sub>k</sub>" = número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário referente ao mês anterior à Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRA. Após a Data de Aniversário dos CRA, o "NI<sub>k</sub>" corresponderá ao valor do número índice do IPCA do próprio mês de referência;

"NI<sub>k-1</sub>" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, "dup" deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

“dut” = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série e a próxima Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, sendo “dut” um número inteiro. Para o cálculo da atualização monetária na primeira Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, “dut” será considerado como 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.
- (ii) 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.
- (iii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
- (iv) Considera-se como “Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série” todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente.
- (v) Considera-se como “Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série” todo segundo Dia Útil posterior à Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série.
- (vi) Caso, em decorrência da data da divulgação do IPCA, o índice utilizado para o cálculo dos CRI seja inferior ao índice utilizado para o cálculo do lastro, a Emissora se obriga a depositar, na Conta Centralizadora, o valor da referida diferença verificada.
- (vii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário das Debêntures da Segunda Série consecutivas.
- (viii) Caso o NIK não seja divulgado até a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, 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:

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

Onde:

NI<sub>kp</sub> = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NI<sub>k-1</sub> = conforme definido acima; e

Projeção = corresponde à 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 do IPCA correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.14.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA igual ou inferior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, na data de pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora decorrente das Debêntures, inclusive do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme as datas previstas na Cláusula 4.16.2 abaixo, será aplicado, em sua substituição, a última Projeção divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

4.14.2.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por um período superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição **(i)** o índice que vier legalmente a substituí-lo; ou **(ii)** no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, uma assembleia especial de titulares dos CRI da Segunda Série a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI da Segunda Série, de comum acordo com a Emissora e a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures da Segunda Série ("Índice Substitutivo"). A assembleia especial de titulares dos CRI da Segunda Série deverá ser realizada dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do respectivo edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum mínimo para sua realização em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

4.14.2.3. No caso do item "(ii)" da Cláusula 4.14.2 **Error! Reference source not found.**, até a deliberação do Índice Substitutivo pela assembleia especial de titulares

dos CRI da Segunda Série, será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a última Projeção divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do Índice Substitutivo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável ou da definição do Índice Substitutivo.

4.14.2.4. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares dos CRI da Segunda Série de que trata o item "(ii)" da Cláusula 4.14.2 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade.

4.14.2.5. Caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo (ou caso não seja instalada a assembleia especial de titulares dos CRI da Segunda Série para deliberação do Índice Substitutivo em segunda convocação, ou, caso instalada a assembleia especial de titulares dos CRI da Segunda Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável), a Emissora deverá, no prazo de 15 (quinze) dias contados **(i)** da data de encerramento da assembleia especial de titulares dos CRI em que não houve acordo sobre o Índice Substitutivo; **(ii)** da data em que tal assembleia especial de titulares dos CRI da Segunda Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de titulares dos CRI da Segunda Série, resgatar as Debêntures da Segunda Série e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da Data de Pagamento das Debêntures da Segunda Série anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, sem acréscimo de qualquer prêmio, devendo ser considerado a última Projeção divulgada oficialmente para tal cálculo.

#### **4.15. Remuneração das Debêntures**

4.15.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a até 116% (cento e dezesseis inteiros), da variação acumulada das médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e



divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e formalizado por meio de aditamento a presente Escritura, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora, da Debenturista ou de assembleia especial de titulares dos CRI da Primeira Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série) ("Taxa DI", "Remuneração das Debêntures da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devida ao final de cada Período de Capitalização Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_e$  = o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário de emissão das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

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

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal, correspondente a até 116,0000 (cento e dezesseis inteiros).

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

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

onde:

$DI_k$  = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

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

Observações:

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

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

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

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

(e) Para efeito de cálculo da  $TDI_k$ , será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo.

Para fins desta Escritura:

"Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização das Debêntures da Primeira Série, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, inclusive, e termina na data prevista para o pagamento

da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série, exclusive, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série.

4.15.1.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures da Primeira Série em sua substituição, o percentual correspondente a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

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

parâmetro de Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

4.15.1.3. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura.

4.15.1.4. Caso, na assembleia geral de Debenturista não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures da Primeira Série entre a Emissora e a Debenturista ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista da Primeira Série, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculadas *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgado oficialmente.

4.15.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e formalizado por meio de aditamento a presente Escritura, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora, da Debenturista ou de assembleia especial de titulares dos CRI da Segunda Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI) e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)", conforme segue: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) na data de realização

do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, a "Remuneração"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Sendo que:

"J" = valor da Remuneração das Debêntures da Segunda Série acumulada ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorJuros" = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

"Taxa" = taxa de juros, na forma nominal, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*;

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Segunda Série (ou a última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso), inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de



Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série "DP" deverá ser acrescido de um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

Para fins desta Escritura:

"Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série" significa o período que se inicia: (i) a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme abaixo estipuladas. Cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série ou do resgate ou do vencimento antecipado desta Escritura ou dos CRI, conforme o caso.

#### **4.16. Pagamento da Remuneração**

4.16.1. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga pela Emissora, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme o cronograma de pagamentos previsto abaixo (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série").

<b>Parcela</b>	<b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série</b>
1	13/5/2024
2	13/6/2024
3	11/7/2024
4	13/8/2024
5	12/9/2024
6	11/10/2024

7	13/11/2024
8	12/12/2024
9	13/1/2025
10	13/2/2025
11	13/3/2025
12	11/4/2025
13	13/5/2025
14	12/6/2025
15	11/7/2025
16	13/8/2025
17	11/9/2025
18	13/10/2025
19	13/11/2025
20	11/12/2025
21	13/1/2026
22	12/2/2026
23	12/3/2026
24	13/4/2026
25	13/5/2026
26	11/6/2026
27	13/7/2026
28	13/8/2026
29	11/9/2026
30	13/10/2026
31	12/11/2026
32	11/12/2026
33	13/1/2027
34	11/2/2027
35	11/3/2027
36	13/4/2027
37	13/5/2027
38	11/6/2027
39	13/7/2027
40	12/8/2027
41	13/9/2027
42	13/10/2027
43	11/11/2027
44	13/12/2027
45	13/1/2028
46	11/2/2028
47	13/3/2028

48	12/4/2028
49	11/5/2028
50	13/6/2028
51	13/7/2028
52	11/8/2028
53	13/9/2028
54	11/10/2028
55	13/11/2028
56	13/12/2028
57	11/1/2029
58	9/2/2029
59	13/3/2029
60	<b>DATA DE VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE</b>

4.16.2. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga pela Emissora, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o cronograma de pagamentos previsto abaixo (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

<b>Parcela</b>	<b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série</b>
1	13/5/2024
2	13/6/2024
3	11/7/2024
4	13/8/2024
5	12/9/2024
6	11/10/2024
7	13/11/2024
8	12/12/2024
9	13/1/2025
10	13/2/2025
11	13/3/2025

12	11/4/2025
13	13/5/2025
14	12/6/2025
15	11/7/2025
16	13/8/2025
17	11/9/2025
18	13/10/2025
19	13/11/2025
20	11/12/2025
21	13/1/2026
22	12/2/2026
23	12/3/2026
24	13/4/2026
25	13/5/2026
26	11/6/2026
27	13/7/2026
28	13/8/2026
29	11/9/2026
30	13/10/2026
31	12/11/2026
32	11/12/2026
33	13/1/2027
34	11/2/2027
35	11/3/2027
36	13/4/2027
37	13/5/2027
38	11/6/2027
39	13/7/2027
40	12/8/2027
41	13/9/2027
42	13/10/2027
43	11/11/2027
44	13/12/2027
45	13/1/2028
46	11/2/2028
47	13/3/2028
48	12/4/2028
49	11/5/2028
50	13/6/2028
51	13/7/2028
52	11/8/2028

53	13/9/2028
54	11/10/2028
55	13/11/2028
56	13/12/2028
57	11/1/2029
58	9/2/2029
59	13/3/2029
60	12/4/2029
61	11/5/2029
62	13/6/2029
63	12/7/2029
64	13/8/2029
65	13/9/2029
66	10/10/2029
67	13/11/2029
68	13/12/2029
69	11/1/2030
70	13/2/2030
71	13/3/2030
72	11/4/2030
73	13/5/2030
74	13/6/2030
75	11/7/2030
76	13/8/2030
77	12/9/2030
78	11/10/2030
79	13/11/2030
80	12/12/2030
81	13/1/2031
82	13/2/2031
83	13/3/2031
84	<b>DATA DE VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE</b>

#### **4.17. Amortização**

4.17.1. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos nesta Escritura, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas)



parcelas (cada uma dessas datas, uma "Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série"), conforme tabela a seguir:

<b>Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série</b>	<b>% do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série</b>
12/04/2028	50%
Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série	100,0000%

4.17.2. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos nesta Escritura, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas (cada uma dessas datas, uma "Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série"), conforme tabela a seguir:

<b>Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série</b>	<b>% do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série</b>
12/04/2029	33,3333%
11/04/2030	50,0000%
Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série	100,0000%

#### **4.18. Local de Pagamento**

4.18.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 99515-8, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú (341) ("Conta Centralizadora"), por meio de TED ou outro meio de depósito.

#### **4.19. Prorrogação dos Prazos**

4.19.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida

prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo. Para os fins desta Escritura, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.

#### **4.20. Encargos Moratórios**

4.20.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, calculados *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso; (“Encargos Moratórios”).

#### **4.21. Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

4.21.1. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora na data prevista nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de Encargos Moratórios ou de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe assegurado, todavia, o direito adquirido até a data do respectivo vencimento.

#### **4.22. Repactuação Programada**

4.22.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

#### **4.23. Publicidade**

4.23.1. Todos os atos e decisões da Emissora relativos às Debêntures deverão ser divulgados na forma da lei, conforme aplicável, e comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.

#### **4.24. Tributos**

4.24.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista em virtude das Debêntures (“Tributos”). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora à Debenturista em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.24.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

4.24.3. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, modificações na legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou novas interpretações das autoridades fiscais sobre a legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização (“Alteração de Tributos”), a Emissora poderá optar: (a) pelo Resgate Antecipado por Alteração de Tributos (conforme abaixo definido) e, conseqüentemente, dos CRI; ou (b) pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas de forma que os a Debenturista e os titulares dos CRI recebam tenham a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis.

#### **4.25. Classificação de Risco**

4.25.1. Foi contratada, como agência de classificação de risco da Emissão, a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.295.585/0001-40 (“Agência de Classificação de Risco”), que atribuirá rating às Debêntures.

4.25.2. O Agente Fiduciário dos CRI não tem qualquer relação societária com a Agência de Classificação de Risco, sendo que o processo de contratação, análise, fornecimento de documentos e informações para a auditoria pela Agência de Classificação de Risco é conduzido exclusivamente pela Emissora, que pode ou não ter a participação do

Coordenador Líder. A Agência de Classificação de Risco é empresa independente e a única responsável pelo formato de suas análises e pelo embasamento tomado na concessão de sua opinião.

## **5. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO POR ALTERAÇÃO DE TRIBUTOS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO**

### **5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total:**

5.1.1. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da Primeira Série) ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "Valor Base do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série"), e **(iii)** de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, incidente sobre o Valor Base do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série ("Prêmio do Resgate das Debêntures da Primeira Série"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio do Resgate} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

$P = 0,50\%$  (cinquenta centésimos por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso) acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Primeira Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série.

5.1.1.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o Prêmio de Resgate das Debêntures da Primeira Série previsto no item (iii) da Cláusula 5.1.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

5.1.2. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 54º (quinqüagésimo quarto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da Segunda Série) ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série") e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, "Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (I) ou no item (II) a seguir **(I)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, imediatamente anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série, se houver; ou **(II)** soma (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série; (b) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da



Segunda Série até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, sendo esta soma trazida a valor presente até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se uma taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que corresponderá ao NTN-B com vencimento em 15 de agosto de 2033, ou em sua ausência ao NTN-B com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula a seguir; (c) dos Encargos Moratórios; e (d) a quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures das Debêntures da Segunda Série, se houver.

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor de cada uma das parcelas vincendas "k" das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao valor de cada parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série;

N = número total de parcelas ainda não amortizadas das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série;

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

$$FVP k = [(1 + NTN-B)]^{(nk/252)}$$

NTN-B = conforme acima definido;

$nk$  = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e a data de amortização das Debêntures da Segunda Série programada de cada parcela "k" vincenda inclusive.

Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, o Prêmio de Resgate das Debêntures da Segunda Série previsto no item (iii) da Cláusula 5.1.2 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração das Debêntures da Segunda Série

5.1.3. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la

5.1.4. A Emissora deverá comunicar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.23 acima ou, a exclusivo critério da Emissora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado").

5.1.5. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.6. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

5.1.7. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

5.1.8. O Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser realizado de forma independente entre as séries, de forma que a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, resgar antecipadamente apenas uma das séries ou ambas as séries.

**5.2. Resgate Antecipado por Alteração de Tributos.** Caso ocorra a Alteração de

Tributos, a Emissora poderá optar pelo (i) resgate da totalidade das Debêntures, na forma da Cláusula 4.24.3 acima desta Escritura de Debêntures; ou (ii) pela continuidade do pagamento ou recolhimento dos tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas, de forma que a Debenturista e/ou os titulares dos CRI tenham a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis (*gross-up*) ("Resgate Antecipado por Alteração de Tributos").

5.2.1. A Emissora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação prévia de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o resgate, informando (a) a data em que o pagamento do preço de resgate das Debêntures e consequentemente dos CRI será realizado; (b) descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e (c) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI.

5.2.2. A Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

**5.3. Oferta de Resgate Antecipado.** A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures da Primeira Série ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série") e/ou das Debêntures da Segunda Série ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série") e, em conjunto com a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures") por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, pela Debenturista, no caso dos titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (c) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série e o pagamento das quantias devidas à Debenturista, que

deverá ser um Dia Útil; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares dos CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.1. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da Primeira Série nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série") e/ou uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da Segunda Série nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série") e, em conjunto com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, "Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), conforme o caso, por meio da divulgação de comunicado aos titulares dos CRI da respectiva série, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI da Primeira Série e/ou os titulares dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme o caso. Após decisão dos titulares dos CRI da Primeira Série e/ou dos titulares dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI da Primeira Série e/ou dos titulares dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso e, conseqüentemente, das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme caso, e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série e dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

5.3.2. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido: (i) da respectiva Remuneração de cada série, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, conforme aplicável, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

5.3.3. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o conseqüente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.3.4. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.3.5. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

5.3.6. A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser realizada de forma independente entre as séries, de forma que a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, resgar antecipadamente apenas uma das séries ou ambas as séries.

#### **5.4. Amortização Extraordinária Facultativa:**

5.4.1. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Primeira Série ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente: (a) à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso; acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso (sendo os

itens "(a)" e "(b)" acima, considerados em conjunto como "Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série", e (c) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, incidente sobre o Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série"):

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano;

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

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso) acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures da Primeira Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série.

5.4.2. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série previsto no item (c) da Cláusula 5.4.2 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

5.4.3. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 54º (quinqüagésimo quarto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Segunda Série



("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, a "Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (I) ou item (II) a seguir: **(I)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, imediatamente anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série, se houver; ou **(II)** soma (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série; (b) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série calculada *pro rata temporis* desde a data Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, sendo esta soma trazida a valor presente até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se uma taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que corresponderá ao NTN-B com vencimento em 15 de agosto de 2033, ou em sua ausência ao NTN-B, e em sua ausência ao NTN-B com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula a seguir; (c) dos Encargos Moratórios; e (d) a quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures das Debêntures da Segunda Série, se houver.

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor de cada uma das parcelas vincendas "k" das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao valor de cada parcela de

amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série;

N = número total de parcelas ainda não amortizadas das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série;

FVP<sub>k</sub> = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP\ k = [(1 + NTN-B)]^{(nk/252)}$$

NTN-B = conforme acima definido;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e a data de amortização das Debêntures da Segunda Série programada de cada parcela "k" vincenda inclusive.

Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa da Segunda Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série previsto no item (c) da Cláusula 5.4.3 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração das Debêntures da Segunda Série.

5.4.4. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável.

5.1. Aquisição Facultativa: Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

## **6. Vencimento Antecipado**

6.1. Observado o disposto na Cláusula 6.2 abaixo, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as Obrigações constantes das Debêntures e desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou da Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for necessário, dos Encargos Moratórias, calculados desde a data do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, na ocorrência das hipóteses descritas abaixo (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento").

6.1.4. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis previstos nesta Escritura, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9, abaixo, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Automático"):

(a) não pagamento, pela Emissora, nas respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista, não sanado em até 1 (um) Dia Útil a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;

(b) ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (iv) propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; e/ou (vi) encerramento das atividades;

(c) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da

descrita na Cláusula 3.2 acima desta Escritura;

(d) se esta Escritura, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições: (i) forem objeto de questionamento judicial, arbitral ou administrativo, ou de outro meio contencioso de resolução de disputas, pela Emissora, por qualquer de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas; (ii) se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente, em razão da inércia ou atendimento intempestivo e/ou não diligente da Emissora em cumprir tempestivamente qualquer exigência legal ou de autoridade competente (nacional ou estrangeira) que seja essencial à sua formalização, constituição, validade, eficácia e/ou executabilidade; ou (iii) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente, por qualquer autoridade ou juízo competente;

(e) transformação da forma societária da Emissora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Emissora e/ou Controladas, cujos valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de colocação privada, emitidas pela Emissora ("4ª Emissão de Debêntures") estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Emissora;

(g) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emissora e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Debenturista, observado que independerá de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9, abaixo, (g.i) a realização da oferta pública inicial de ações da Emissora que não implique alteração do Controle da Emissora, direto ou indiretamente; ou (g.ii) alterações ou transferências de composição acionária desde que o Controle permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emílio Esper Kallas e/ou com seus sucessores legítimos; ou (g.iii) em caso de transferência onerosa de uma sociedade de propósito específico especificamente constituída para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário ("SPE");

(h) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da Emissora, ou qualquer tipo de reorganização societária, sem que haja a prévia aprovação da Debenturista,

excetuando-se desse item, de forma irrevogável e irretroatável, inclusive para fins do disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico da Emissora que, considerando o existente na Data de Emissão (h.i) não implique alteração do Controle da Emissora, da Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 09.432.371/0001-17), da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 19.613.930/0001-49), ou da KV Intermediação de Vendas Ltda. (CNPJ: 38.013.334/0001-72); ou (h.ii) desde que o Controle da Emissora permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emílio Esper Kallas e/ou com seus eventuais sucessores legítimos; observado que em caso de cisão da Emissora, a parcela cindida da Emissora deverá responsabilizar-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito da Emissão, solidariamente com a Emissora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a esta Escritura;

(i) cessação pela Emissora de suas atividades empresariais ou adoção de medidas societárias voltadas à sua liquidação ou dissolução, sem que haja a prévia aprovação da Debenturista;

(j) redução do capital social da Emissora, exceto se: (a) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; (b) previamente autorizada, de forma expressa e por escrito, pela Debenturista; ou (c) se realizada em decorrência de cisão da Emissora, estritamente na forma permitida pelo item (h) acima, e desde que a parcela cindida responsabilize-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito da Emissão, solidariamente com a Emissora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a esta Escritura;

(k) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) desta Cláusula, de quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista; ou

(l) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, no âmbito da Emissão, é falsa.

6.1.5. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Não Automático")

(i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

(ii) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Emissora, de suas Controladoras ou de suas Controladas (conforme abaixo definida), cujos valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto 4ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Emissora;

(iii) se esta Escritura e/ou seus aditamentos ou qualquer de suas disposições for objeto de questionamento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa por terceiros e o respectivo procedimento não for encerrado ou suspenso no prazo que for menor entre (i) o prazo legal; ou (ii) 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomou ciência de tal questionamento;

(iv) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Emissora e/ou suas Controladas em valores que, individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto 4ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Emissora, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI, a seu exclusivo critério, que: (i) a Emissora comprovou perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; (ii) o protesto foi cancelado ou suspenso; ou (iii) foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente;

(v) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social atual da



Emissora, que não deverão superar o mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Emissora;

(vi) mudança ou alteração do objeto social da Emissora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado por Debenturista conforme orientação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9, abaixo;

(vii) caso a Emissora deixe de ter suas demonstrações financeiras auditadas por um dos auditores independentes a seguir: (i) KPMG Auditores Independentes, (ii) *Price Water House Coopers* Auditores Independentes, (iii) *Deloitte Touche Tohmatsu* Auditores Independentes, ou (iv) *Ernst & Young* Auditores Independentes ("Auditores Independentes");

(viii) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, no âmbito da Emissão, é incorreta, incompleta, inconsistente, inexata ou insuficiente;

(ix) descumprimento, pela Emissora e ou por suas Controladas, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, enquanto 4ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Emissora, no prazo estabelecido na referida decisão, exceto se os efeitos de tal decisão forem suspensos : (i) nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; ou (ii) quando o recurso não tiver efeito suspensivo, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomou ciência de tal decisão;

(x) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda (i) da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Emissora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou (ii) da totalidade ou parte das ações de emissão da Emissora pertencentes a qualquer de seus acionistas;

(xi) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de

qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Emissora e ao cumprimento das obrigações estabelecidas nessa Escritura, especialmente aquelas concedidas pela CVM e demais autarquias), desde que não seja sanado em até 10 (dez) Dias Úteis após referida não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão;

(xii) violação, pela Emissora, suas Controladoras e/ou Controladas, conforme aplicável, da legislação ambiental em vigor, incluindo, sem limitação, (i) a Lei n.º 6.938, de 13 de agosto de 1981, conforme alterada ("Política Nacional do Meio Ambiente"), as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou as demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Ambientais"); ou (ii) das normas relativas à saúde e segurança ocupacional (em conjunto com as normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, ou qualquer outro aspecto das demais leis trabalhistas, as "Leis Trabalhistas", e, em conjunto com as Leis Ambientais, as "Leis Socioambientais"), desde que não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis após referida violação;

(xiii) descumprimento, pela Emissora, por quaisquer de suas Afiliadas ou por seus diretores, funcionários e membros do conselho de administração, se existentes, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, na Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, conforme alterado, na Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, na Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, na Lei n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme alterada (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), e, desde que aplicável, no *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e no *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Emissora e/ou suas Afiliadas, conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP);

(xiv) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Emissora, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Debenturista, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, exceto mútuos e

empréstimos concedidos a Controlada para investimentos nos seus respectivos empreendimentos;

(xv) condenação na esfera judicial e/ou na administrativa, da Emissora por violação a quaisquer dispositivos da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e da Lei n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, conforme eventualmente alteradas de tempos em tempos; e/ou

(xvi) não observância, pela Emissora, em cada período de apuração trimestral, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Emissora e acompanhados pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Debenturista com base nas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas da Emissora ou nas informações financeiras trimestrais revisadas da Emissora, conforme aplicável, a partir da publicação das demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2023 (“Índices Financeiros”):

(1) enquanto 4ª Emissão de Debêntures da Emissora estiver vigente:

$$\left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,50$$

$$\left( \frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

(2) após o vencimento da 4ª Emissão de Debêntures da Emissora

$$\left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,60$$

$$\left( \frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

Para fins desta Cláusula:

“Dívida Líquida” corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS, menos as disponibilidades em

caixa, bancos e aplicações financeiras.

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

“Patrimônio Líquido” corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

“Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

“Receitas a Apropriar” corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

“Estoques” corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Emissora.

“Custas a Apropriar” corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

6.2. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.3. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia especial de titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 9 abaixo.

6.4. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de titulares dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que

for devido.

6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, ou ainda, da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia especial de titulares dos CRI, conforme o caso.

6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórias e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórias e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, neste ato, se tratar de Dívida Líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.7. Para fins da presente Escritura, qualquer referência a "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da

Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a “Coligada” deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. “Afiliadas” significam, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa.

## **7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

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 e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, durante todo o prazo de vigência das Debêntures: (1) cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; e (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente Escritura; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 6 e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social; (4) bem como o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada um dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, durante todo o prazo de vigência das Debêntures: (1) cópia das informações financeiras trimestrais completas da Emissora relativas ao respectivo trimestre encerrado acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; e (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do



seu estatuto social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente Escritura; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 6 e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social; (4) bem como o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas cujas deliberações afetem a presente Emissão, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;

(d) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação acerca da presente Emissão sobre a Emissora que venha a ser solicitada, por escrito, pelo Agente Fiduciário dos CRI, exceto quando se tratar de informação sujeita a confidencialidade, nesta hipótese, devidamente justificada por escrito pela Emissora, conforme o caso;

(e) caso solicitado, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI neste sentido;

(f) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, bem como qualquer inadimplemento quanto ao cumprimento de qualquer de suas obrigações referentes às Debêntures ou qualquer outro evento que possa trazer prejuízo à Debenturista, sempre no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, sendo que o descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, se for o caso;

(g) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento ou recebimento de cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora em qualquer dos casos que possa resultar em qualquer efeito adverso relevante (1) na

situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Emissora, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista, nos termos desta Escritura; e/ou (3) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante");

(h) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura, se comprometeu a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável ; e

(i) encaminhar uma via original, com a lista de presença, e uma cópia eletrônica (formato pdf.) com a devida chancela digital da JUCESP dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão.

(ii) manter sua existência legal e obter e manter válidas, vigentes, regulares, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, outorgas, alvarás e/ou licenças e/ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao desenvolvimento regular das atividades da Emissora;

(iii) informar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre a ocorrência de qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, reputacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como ações judiciais, procedimentos arbitrais ou administrativos que: (a) possam causar algum Efeito Adverso Relevante; ou (b) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;

(iv) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme a destinação de recursos descrita na Cláusula 3.2 acima;

(v) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação da Emissora;

(vi) no caso da Emissora, cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive pertinentes a autorregulação) relacionados à Emissão e à Oferta, conforme aplicável;

(vii) comunicar a ocorrência de todo e qualquer ato ou fato relevante imediatamente

à Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3;

(viii) efetuar pontualmente o pagamento dos custos relacionados (a) ao registro e publicação das aprovações e dos atos societários necessários à realização da Emissão e da Oferta; (b) registro desta Escritura, e seus eventuais aditamentos, nos seus termos; e (c) quaisquer outros custos necessários para a manutenção das Debêntures;

(ix) contratar e manter contratada a Agência de Classificação de Risco, para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI, devendo, ainda, (a) atualizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI trimestralmente, a partir da data de elaboração do último relatório, até a Data de Vencimento ou a data do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos desta Escritura, o que ocorrer primeiro; (b) divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar ao Agente Fiduciário dos CRI os relatórios de classificação de risco preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; (d) comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis sobre qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco;

(x) efetuar recolhimento de quaisquer impostos, tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, entregando a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes, quando solicitado;

(xi) convocar, nos termos da Cláusula 9, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, com a Oferta e com as Debêntures e que afete os interesses da Debenturista, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;

(xii) comparecer, obrigatoriamente, às Assembleias Gerais de Debenturista, por meio de seus representantes legais: (a) nos casos em que as Assembleias Gerais de Debenturista (conforme definido abaixo) venham a ser convocadas pela Emissora; e (b) nas hipóteses em que a presença da Emissora venha a ser solicitada;

(xiii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade ou exequibilidade das Debêntures; e (b) para a assinatura desta Escritura e dos demais documentos relacionados à Oferta de que seja parte e o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;

(xiv) manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;

(xv) cumprir integralmente com todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, incluindo, sem limitação, as Leis Socioambientais, bem como as Leis Trabalhistas, ou das normas relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, procedendo a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA n.º 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como 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;

(xvi) cumprir e fazer com que suas Afiliadas, e respectivos administradores, acionistas, diretores, membros de conselho de administração, e funcionários agindo em nome e benefício da Emissora, bem como envidar melhores esforços para que seus eventuais subcontratados, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção, inclusive por subcontratados; (b) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado as aludidas normas, comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI imediatamente sobre tal ato ou fato;

(xvii) não realizar, e fazer com que suas Afiliadas, seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários e representantes, enquanto agindo em nome da Emissora conforme o caso, não realizem, nenhuma das seguintes hipóteses: (a)

utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xviii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;

(xix) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito à observância das Leis Socioambientais, das Leis Trabalhistas e das Leis Anticorrupção;

(xx) cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(xxi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, ressalvadas aquelas que não resultem na alteração das respectivas atividades principais;

(xxii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, ou com esta

Escritura, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista, nos termos desta Escritura; e

(xxiii) manter seu registro como companhia aberta junto à CVM.

7.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

## **8. Despesas**

8.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Data da Primeira Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, sendo que (i) as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Emissora.

8.1.4. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e totalizam o montante de R\$ 4.764.932,99 (quatro milhões, setecentos e sessenta e quatro mil, novecentos e trinta e dois reais e noventa e nove centavos), as quais serão deduzidas dos valores repassados à Emissora em razão da integralização das Debêntures:

(i) taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCIs quanto ao CRI;

(ii) remuneração da (a) Debenturista referente à emissão dos CRI no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); e (b) Debenturista referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais); sendo que ambas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada pela Debenturista do repasse de valores devido em função do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos;



(iii) a remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, será conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescida dos devidos tributos;

(iv) remuneração inicial do contador do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais), a ser paga trimestralmente, será acrescida dos devidos tributos;

(v) remuneração inicial da auditoria, no valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a ser paga trimestralmente, será acrescida dos devidos tributos;

(vi) remuneração inicial do Escriturador, (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA., será acrescido dos devidos tributos;

(vii) remuneração inicial do Banco Liquidante , no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser paga anual, será acrescido dos devidos tributos;

(viii) remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: ) parcela única de implantação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. . Todas estas parcelas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, serão acrescidas dos devidos tributos;

(ix) serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, parcelas de R\$ \$650,00 (seiscentos e cinquenta) por verificação dos Índices Financeiros, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação;

(x) remuneração inicial da Instituição Custodiante referente à implantação e registro das CCIs, a parcela de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); (b) referente à custódia das CCIs, a parcela de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); e

(xi) remuneração do assessor legal da Securitizadora, no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, já com acréscimo dos devidos tributos.

8.1.5. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Emissora:

(i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, , corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na Primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;

(iii) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia das CCIs, os valores: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, , corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil

contado da primeira Data de Integralização do CRI. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (b) parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do item (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item "(iv)" serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$720,00 (setecentos e vinte reais) por mês, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do contador do Patrimônio Separado ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de contabilidade, sendo o primeiro pagamento devido em até a primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela

variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração contador do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(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 dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Emissora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e

(viii) averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Operação, em cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso.

8.1.6. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

8.1.7. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Emissora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento.

8.1.8. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, a Debenturista, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

8.1.9. As despesas, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

8.1.10. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Emissora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

8.1.11. Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

8.1.12. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação

8.1.13. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Debenturista, mediante orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, ou

ainda, após a Data de Vencimento, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

8.1.14. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI.

8.1.15. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (vii)(a) da Cláusula 8.1.1 acima, será devido pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

8.1.16. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível o pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

8.1.17. As parcelas devidas ao Agente Fiduciário dos CRI poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36..

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

8.1.19. Caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Emissora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.1.20. Caso a Emissora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de



culpa ou dolo da Debenturista, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Debenturista estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Emissora pelos custos incorridos.

## **8.2. Fundo de Despesas**

8.2.4. Fundo de Despesas. Na Data da Primeira Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de (i) R\$ 307.605,65 (trezentos e sete mil, seiscentos e cinco reais e sessenta e cinco centavos) para o pagamento de Despesas Flat; e (ii) R\$ 62.337,54 (sessenta e dois mil, trezentos e trinta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) para a constituição do Fundo de Despesas para a constituição de fundo de despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

8.2.5. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora irá recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

8.2.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo

que os titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

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

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

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

8.2.11. As Partes ajustam que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em investimentos determinados, sendo estes: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil ("Investimentos Permitidos").

8.2.12. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por

demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora.

8.2.13. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação.

8.2.14. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora, por meio de envio à Debenturista de comprovante de transferência dos correspondentes valores para a Conta Centralizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.2.15. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Emissora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

## **9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

### **9.1. Disposições Gerais**

9.1.4. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da Debenturista, observado que tal assembleia poderá ser individualizada por série das Debêntures (e conseqüente dos CRI) ou conjunta, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI ou dos titulares dos CRI das respectivas séries, observado o disposto na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160.

## 9.2. Convocação

9.2.4. Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pela Debenturista.

9.2.5. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia especial de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de 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 titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.2.6. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Debêntures;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

9.2.7. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.2.8. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e a Debenturista.

## 9.3. Quórum de Instalação

9.3.4. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da

Debenturista.

9.3.5. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures.

#### 9.4. **Mesa Diretora**

9.4.4. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista ou por qualquer pessoa por ela indicada.

#### 9.5. **Quórum de Deliberação**

9.5.4. Exceto se previsto de outra forma neste instrumento, todas as deliberações dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os titulares dos CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

9.5.5. As deliberações referentes (i) às alterações ou exclusões das disposições referentes aos Eventos de Inadimplemento; e (ii) à renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), dependerão da aprovação exclusiva da Debenturista, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, desde que tais titulares dos CRI representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

9.5.6. As deliberações referentes a alterações das disposições referentes a: (i) quórum e as regras aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturista; (ii) redução da Remuneração ou alteração do índice para cálculo da Remuneração; (iii) Datas de Pagamento da Remuneração ou Data de Amortização das Debêntures; (iv) Data de Vencimento; (v) criação de evento de repactuação; ou (vi) Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária ou Oferta de Resgate Antecipado, dependerão da aprovação exclusiva da Debenturista, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia

especial de titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos titulares dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação.

9.5.7. As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação;

9.5.8. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representem no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação.

9.5.9. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação de voto dos titulares dos CRI, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.5.10. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 9.5.6 acima, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

9.5.11. A Debenturista, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

## **9.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista**

9.6.4. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.



9.6.5. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.6.6. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

9.6.7. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

## **10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

### **10.1. Declarações e garantias da Emissora**

10.1.4. A Emissora neste ato declara e garante que, nesta data e na Data de Integralização:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis República Federativa do Brasil;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração desta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) tem todas as concessões, autorizações, alvarás, permissões e licenças necessárias à exploração de seus negócios, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
- (iv) os representantes legais da Emissora 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 e efeito de acordo com o estatuto

social da Emissora;

(v) a celebração desta Escritura, bem como a emissão das Debêntures e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos relacionados à Emissão (a) não infringem os documentos constitutivos da Emissora; (b) não infringem qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora; (d) não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou qualquer de seus bens ou propriedades; ou (f) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora;

(vi) está cumprindo os contratos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e a manutenção de suas propriedades, incluindo as Leis Socioambientais, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora atue, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto por aquelas licenças que estejam em processo tempestivo renovação, ou (b) obrigações e/ou licenças que estejam sendo discutidas de boa-fé e nas quais tenha sido interposto recurso e/ou pedido liminar para obtenção de efeito suspensivo, desde que tal efeito suspensivo tenha sido obtido e esteja vigente;

(vii) inexistente descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, em qualquer dos casos, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer das obrigações decorrentes das Debêntures;

(viii) está cumprindo as Leis Trabalhistas, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão e/ou incentivo à prostituição;

(ix) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, e/ou de incentivo à prostituição e/ou (2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com as Leis Socioambientais;

(x) as suas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, representam corretamente a posição financeira naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xi) está adimplente com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e não ocorreu ou está em curso qualquer Evento de Inadimplemento;

(xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura ou para a realização da Emissão exceto (a) pelo arquivamento da RCA da Emissora e desta Escritura na JUCESP e (b) pela inscrição desta Escritura, e seus eventuais aditamentos, na JUCESP;

(xiii) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora, em prejuízo da Debenturista;

(xiv) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(xv) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Oferta incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura são verdadeiras consistentes, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xvi) até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;

(xvii) exceto pela Ação de Improbidade Administrativa n.º 1060143-80.2017.8.26.0053, não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial,

procedimento administrativo ou arbitral, inquérito, outro tipo de investigação governamental ou qualquer outro fato que possa vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante ou que vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura e as Debêntures;

(xviii) até a presente data, nem a Emissora, suas Afiliadas, nem seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários e representantes, enquanto agindo em nome da Emissora e/ou de suas Afiliadas, conforme o caso: (a) utilizaram recursos para qualquer despesa ilegal relativa à atividade política; (b) realizaram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realizaram ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovaram o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realizaram qualquer pagamento ou tomaram qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou (f) realizaram um ato de corrupção, pagaram propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciaram o pagamento de qualquer valor indevido

(xix) cumpre e faz com que suas Afiliadas, e respectivos administradores, acionistas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas, inclusive por subcontratados; (b) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais se relacionam; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas;

(xx) exceto pela Ação de Improbidade Administrativa n.º 1060143-80.2017.8.26.0053, inexistente contra si, e suas Afiliadas, administradores, acionistas, diretores e membros de conselho de administração, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(xxi) esta Escritura, os demais documentos da Oferta, as Debêntures e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III, do Código de Processo Civil; e

(xxii) implementa melhorias em suas políticas próprias para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção e as Leis Socioambientais, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços. A Emissora entende que as políticas próprias por ela adotadas atendem aos requisitos das Leis Anticorrupção e das Leis Socioambientais

10.1.5. Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas por ela, nos termos da Cláusula 10 acima.

10.1.6. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora se compromete a notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas terem se tornado total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.1.7. A constatação do descumprimento, falsidade ou imprecisão de qualquer das declarações e garantias constantes nesta Escritura, assim como a falta de cumprimento de qualquer obrigação aqui assumida pela Emissora, poderá acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos aqui previstos.

## **11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **11.1. Comunicações**

11.1.4. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) se para a Emissora:

**KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição  
CEP 04508-030, São Paulo, SP  
At.: Matheus Soares Kuhn  
Telefone: +55 11 3046-8457  
E-mail: ri@grupokallas.com.br

(ii) se para a Debenturista:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa  
CEP 01455-000, São Paulo, SP  
At: Flávia Palácios  
Tel.: (11) 4270-0130  
E-mail: creditservices@opeacapital.com

11.1.5. Todas as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.6. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver o seu endereço alterado.

**11.2. Renúncia**

11.2.4. 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.

**11.3. Lei Aplicável**

11.3.4. Esta Escritura será regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.



#### **11.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

11.4.4. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III (conforme o caso), do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

#### **11.5. Limitação Indenização Securitizadora**

11.5.4. Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto na hipótese comprovada de dolo da Debenturista, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo ou culpa da Debenturista, conforme o caso.

#### **11.6. Aditamento à Presente Escritura**

11.6.4. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9, acima, para deliberar sobre: (i) a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora conforme artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e (vi) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não (a) acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias ou (b) não haja qualquer custo ou despesa ou prejuízo adicional para a Debenturista.

#### **11.7. Disposições Gerais**

11.7.4. 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.

11.7.5. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.7.6. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9, acima, para deliberar sobre: (i) a correção de erros não materiais, incluindo, sem limitação, erros grosseiros, erros de digitação ou aritméticos; (ii) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturista.

11.7.7. As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto n.º 10.278/20, bem como da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, esta Escritura e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

11.7.8. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. 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 São Paulo, conforme abaixo indicado.

11.7.9. As Partes concordam que esta Escritura é celebrada no âmbito da Operação de Securitização, razão pela qual deve sempre ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

11.7.10. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operações referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá exclusivamente através da plataforma "VX Informa". Para os fins deste contrato, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortx.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortx.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

11.7.11. Os Anexos a esta Escritura são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre esta Escritura e seus Anexos prevalecerão as disposições desta Escritura, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições desta Escritura e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

#### **11.8. Lei e Foro**

11.8.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando, assim, as Partes certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 09 de abril de 2024.

*(restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(assinaturas nas páginas que seguem)*

(Página de assinaturas 1/1 do "Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, Para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.")

### KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DocuSign by  
KALLAS ECFOP LTDA  
Assinado por: RAFAEL ESPER KALLAS 3846471678  
CPF: 3846471678  
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2024 12:02:38 BRT  
O: KCF Brasil, O.U. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
E: RFB  
Endereço: AV. BRAGA RIBEIRO, 45  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

### OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign by  
Thaynara Lima  
Assinado por: THAYNARA LIMA 4919191180  
CPF: 4919191180  
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2024  
O: KCF Brasil, O.U. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
E: RFB  
Endereço: AV. BRAGA RIBEIRO, 45  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

DocuSign by  
Eduardo A. Araujo Sales Neto  
Assinado por: EDUARDO DE ARAUJO SALES NETO 448527988878  
CPF: 448527988878  
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2024 12:03:36 BRT  
O: KCF Brasil, O.U. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
E: RFB  
Endereço: AV. BRAGA RIBEIRO, 45  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

### Testemunhas:

DocuSign by  
Rafael A. Faria Pereira Lima  
Assinado por: RAFAEL A. FARIA PEREIRA LIMA 490421961  
CPF: 490421961  
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2024 12:03:36 BRT  
O: KCF Brasil, O.U. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
E: RFB  
Endereço: AV. BRAGA RIBEIRO, 45  
ICP-Brasil

Nome:  
CPF:

DocuSign by  
Edson Azeiteiro Neto  
Assinado por: EDSON AZEITEIRO NETO 4448920930  
CPF: 4448920930  
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2024 12:03:36 BRT  
O: KCF Brasil, O.U. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
E: RFB  
Endereço: AV. BRAGA RIBEIRO, 45  
ICP-Brasil

Nome:  
CPF:

**ANEXO I**  
**EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO**

<b>Empreendimento Lastró</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula</b>	<b>SRI / Cartório</b>	<b>Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>	<b>Situação do Registro</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação ?</b>
NEO KAZZAS LAPA	Rua Tenente Landi, 394	58329	10º São Paulo	Sim	OK	Não	Sim
VILLA PIO	RUA PIRAÍ - 27	168874	10º São Paulo	Não	OK	Não	Sim
ARENA KAZZAS ITAQUERA - FASE I (LOTE D)	AVENIDA JOSÉ PINHEIRO BORGES, - S/N	330770	9º São Paulo	Não	OK	Não	Sim
ARENA KAZZAS ITAQUERA - FASE II (LOTE C)	AVENIDA JOSÉ PINHEIRO BORGES, - S/N	330769	9º São Paulo	Não	OK	Não	Sim
ENSEADA 360 - GUARUJÁ	RUA I, LOTES 05, 06, 07 E 08 DA QUADRA J	117171	Cartório de Registro de Imóveis Guarujá	Não	OK	Não	Sim
ENSEADA 360 - GUARUJÁ	RUA I, LOTES 02, 03 E 04 DA QUADRA J, DO LOTEAMENTO - S/N	117172	Cartório de Registro de Imóveis Guarujá	Não	OK	Não	Sim
GRAN KAZZAS BOTANIC	RUA ADRIANO RACINE - S/N	243662	14º São Paulo	Não	OK	Não	Sim
GRAN KAZZAS JAGUARE I	Avenida Dracena, 450 - Butantã - São Paulo	264.941 Lote 1 e 264.942 Lote 2	18º São Paulo	Sim	OK	Não	Sim
GRAN KAZZAS SACOMA	Rua Deputado Rubens Granja, 331 X Rua Célio De Castro Ferreira, 100	238.626 (Gran Kazzas) e 238.625	14º São Paulo	Sim	OK	Não	Sim





**ANEXO II**  
**CRONOGRAMA**

Empreendimento Lastro	Sociedade	CNPJ	Uso dos Recursos	Valor líquido estimado de recursos dos CRI	1º Semestre 24	2º Semestre 24	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI dividido por Empreendimento Lastro
NEO KAZZAS LAPA	KAZ 106	42.366.947/0001-60	Construção de Empreendimento	5.000.000	1.000.000	4.000.000	5,00% (*)
VILLA PIO	PIRITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.158.181/0001-03	Construção de Empreendimento	7.000.000	-	7.000.000	7,00%
ARENA KAZZAS ITAQUERA - FASE I (LOTE D)	ITAQUERA RT EMPREEND. IMOB. LTDA	09.146.498/0001-70	Construção de Empreendimento	15.000.000	5.000.000	10.000.000	15,00%
ARENA KAZZAS ITAQUERA - FASE II (LOTE C)	ITAQUERA RT EMPREEND. IMOB. LTDA	09.146.498/0001-70	Construção de Empreendimento	10.000.000	2.000.000	8.000.000	10,00%
ENSEADA 360 - GUARUJÁ	EMBURANA EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA	28.403.912/0001-23	Construção de Empreendimento	9.000.000	4.000.000	5.000.000	9,00%
ENSEADA 360 - GUARUJÁ	EMBURANA EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA	28.403.912/0001-23	Construção de Empreendimento	7.000.000	2.000.000	5.000.000	7,00%
GRAN KAZZAS BOTANIC	JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	32.310.201/0001-81	Construção de Empreendimento	8.000.000	3.000.000	5.000.000	8,00%

GRAN KAZZAS JAGUARE I	KAZ 111	32.316.558/0001 -77	Construção de Empreendimento	14.000.000	5.000.000	9.000.000	14,00% (*)
GRAN KAZZAS SACOMA	NOVA JERSEI EMPREEND IMOB LTDA	12.637.139/0001 -20	Construção de Empreendimento	25.000.000		20.000.00 5.000.000 0	25,00% (*)
<b>Total</b>				<b>100.000.000</b>	<b>27.000.000</b>	<b>73.000.000</b>	<b>100,00%</b>
					<b>0</b>	<b>0</b>	

(\*) Os Empreendimentos Lastro em questão foram objeto de lastro no âmbito da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única, para distribuição pública, da True Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela Emissora no âmbito da 4ª (quarta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Devedora, no valor de R\$ 130.000.000,00 ("Valor Total da Emissão"), sendo que os recursos obtidos com o Valor Total da Emissão foram utilizados para reembolso de despesas incorridas com os Empreendimentos Lastro. Desta forma, tendo em vista que a presente emissão visa a captação de recursos para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Lastro, não há que se falar em duplicidade do lastro.

**ANEXO III**  
**MODELO DE RELATÓRIO**

<b>Denominação do Empreendimento Lastro Recursos</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula CNPJ</b>	<b>Percentual do Recurso Estimado</b>	<b>Percentual do Recurso Utilizado</b>	<b>Valor gasto</b>
<b>Total Utilizado No Semestre</b>					
<b>Total Devido</b>					

**ANEXO IV**  
**MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES**

**Debêntures da Primeira Série**

Boletim de Subscrição das Debêntures da 5ª (Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.

Emissora Kallas Incorporações E Construções S.A.	CNPJ 09.146.451/0001-06
---	----------------------------

Logradouro Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30	Bairro Vila Nova Conceição
---	-------------------------------

CEP	cidade	estado
04508-030	São Paulo	SP

**Características:**

Emissão de 100.000 (cem mil) Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*", datado de 09 de abril de 2024 ("Escritura"). A Emissão foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 09 de abril de 2024, a qual será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Gazeta de São Paulo" do estado de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("RCA da Emissora").

<u>Debêntures Subscritas:</u>			
Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R\$)	Série
[--]	R\$ 1.000,00	[--]	Primeira

**Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização:**

Em conta corrente Banco n.º Agência n.º  
 Moeda corrente nacional

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Debêntures.

### **CONDIÇÕES PRECEDENTES**

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

(i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCIs na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;

(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(iii) arquivamento da RCA da Emissora e da Escritura de Debêntures na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP);

(iv) Publicação da RCA da Emissora na “Gazeta de São Paulo”;

(v) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(vi) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(vii) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura; e

(viii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura  São Paulo, [--] de [--] de 2024  Subscritor <b>[--]</b>	CNPJ  [--]
Nome: Cargo:	

**RECIBO**

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$ [--]	<hr/> Kallas Incorporações e Construções S.A.
--	---

1ª via — Emissora      2ª via — Subscritor

**Debêntures da Segunda Série**

Boletim de Subscrição das Debêntures da 5ª (Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.

Emissora Kallas Incorporações E Construções S.A.	CNPJ 09.146.451/0001-06
---	----------------------------

Logradouro Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30	Bairro Vila Nova Conceição
---	-------------------------------

CEP	cidade	estado
04508-030	São Paulo	SP

**Características:**  
 Emissão de 100.000 (cem mil) Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções



S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*", datado de 09 de abril de 2024 ("Escritura"). A Emissão foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 09 de abril de 2024, a qual será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Gazeta de São Paulo" do estado de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("RCA da Emissora").

<u>Debêntures Subscritas:</u>			
Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R\$)	Série
[--]	R\$ 1.000,00	[--]	Segunda

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização:

- Em conta corrente Banco n.º Agência n.º
- Moeda corrente nacional

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Debêntures.

### **CONDIÇÕES PRECEDENTES**

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCIs na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;

(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(iii) arquivamento da RCA da Emissora e da Escritura de Debêntures na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP);

(iv) Publicação da RCA da Emissora na "Gazeta de São Paulo";

(v) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(vi) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(vii) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura; e

(viii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

<p>Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura</p> <p>São Paulo, [--] de [--] de 2024</p> <p>Subscritor [--]</p>	<p>CNPJ</p> <p>[--]</p>
<p>Nome: Cargo:</p>	

**RECIBO**

<p>Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$ [=]</p>	<p>_____</p> <p>Kallas Incorporações e Construções S.A.</p>
--	---

1ª via — Emissora      2ª via — Subscritor

**ANEXO V**  
**MODELO DE ADITAMENTO À ESCRITURA**

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM [UMA/DUAS] SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 09.146.451/0001-06 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.358.996, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"); e

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista").

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) as Partes celebraram em 09 de abril de 2024 o "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em [--] de abril de 2024 ("RCA da Emissora"), devidamente arquivada na JUCESP, em [--] de [--] de 2024 sob o nº [--], tendo sido publicada em [--] de [--] de 2024 no jornal "Gazeta de São Paulo" com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito

da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos dos artigos 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");

(B) por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);

(C) as Debêntures representam a 5ª (quinta) emissão de debêntures da Emissora e seria realizada em duas séries;

(D) em [--] de [--] de 2024, o Procedimento de *Bookbuilding* foi concluído, por meio do qual se definiu (i) a taxa final da remuneração aplicável a cada uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração aplicável às Debêntures; (ii) a quantidade dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures, a serem alocados em cada uma das séries, conforme aplicável; e (iii) verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade das séries dos CRI e das Debêntures, e, sendo verificada tal demanda, definir sobre a realização da Emissão em 2 (duas) séries nas condições previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;

(E) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista na Cláusula 1 abaixo, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.3.6. da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(F) tendo em vista que as Debêntures ainda não foram integralizadas e ainda de acordo com o disposto na Cláusula 3.3.7. da Escritura de Emissão de Debêntures, não se faz necessária a realização de assembleia geral de debenturista para aprovar as matérias objeto deste Aditamento ou nova aprovação societária pela Emissora, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de titulares dos CRI.

Resolvem, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em [Uma / Duas] Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Aditamento"), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

## **1. DO ADITAMENTO**

1.1. Por meio do presente Aditamento, as Partes resolvem alterar a redação das Cláusulas [--] da Escritura de Emissão de Debêntures, que passarão a vigor com a seguinte redação:

"[--]"

## **2. RATIFICAÇÃO**

2.1. As Partes expressamente ratificam todos os termos, condições e cláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais permanecerão em vigor na forma originalmente avençada, passando o presente Aditamento a fazer parte integrante da Escritura de Emissão de Debêntures para todos os fins de direito.

## **3. REGISTRO**

3.1. Nos termos do parágrafo 5º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações e da Cláusula 2.3.3. da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora se obriga a protocolar este Aditamento perante à JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data de sua assinatura.

3.2. Uma via original ou eletrônica (formato .pdf) deste Aditamento devidamente arquivado na JUCESP, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP, caso aplicável, deverá ser enviada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento.

## **4. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

4.1. O presente Aditamento e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos deste Aditamento e da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.2. Este Aditamento obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

4.3. A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia



ou novação do presente instrumento, bem como do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

4.4. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

4.5. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.6. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei da Liberdade Econômica"), do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto nº 10.278", bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.200-2"), este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP - Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. 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.

## **5. DO FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

5.1. Este instrumento será regido de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. As Partes neste ato elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o competente para dirimir quaisquer dúvidas, litígios ou controvérsias, oriundos do presente Aditamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as Partes o presente Aditamento digitalmente, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [--] de [--] de 2024

*(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)*

*(restante desta página intencionalmente deixado em branco)*

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: C34D381C0F184AD59914A86369314DA6

Status: Concluído

Assunto: CRI Kallas - Escritura de Emissão

Cliente - Caso: 9631/4

Envelope fonte:

Documentar páginas: 94

Assinaturas: 5

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Carolina Marquez Barreto

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

cbarreto@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 10.17.10.68

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Carolina Marquez Barreto

Local: DocuSign

09/04/2024 22:18:43

cbarreto@machadomeyer.com.br

**Eventos do signatário**

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 233614635524CE...

**Registro de hora e data**

Enviado: 09/04/2024 22:41:50

Visualizado: 09/04/2024 22:51:17

Assinado: 09/04/2024 22:51:45

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.62.44.191

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

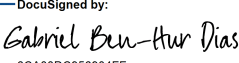
Aceito: 12/08/2023 08:39:43

ID: 3cabebb1-33d3-48b8-b6ee-2e597c5c43d8

Gabriel Ben-Hur Dias

gabriel.benhur@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:  
  
 6CA00DC956904FF...

Enviado: 09/04/2024 22:41:51

Visualizado: 09/04/2024 22:45:47

Assinado: 09/04/2024 22:46:35

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.53.196.97

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 09/04/2024 22:45:47

ID: 5bbefbf2-d533-4528-b341-39cdc8b51584

RAPHAEL ESPER KALLAS

Cristiano.oliveira@grupokallas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:  
  
 AEA21D5CA3C047F...

Enviado: 09/04/2024 22:41:50

Visualizado: 09/04/2024 22:45:21

Assinado: 09/04/2024 22:52:43

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 131.0.62.58

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 09/04/2024 22:45:21

ID: 9c4aa7be-369a-42f8-b99d-7da1e18bba90

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Raquel de Freitas Ferreira Gomes            raquel.freitas@opeacapital.com            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>            Tipo de assinatura: ICP Smart Card            Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 09/04/2024 22:49:18            ID: ca460c5b-a41b-4dcb-bc21-c85efd965a2c</p>	<p>DocuSigned by:    <small>231B7B833C2E4D2...</small></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado            Usando endereço IP: 177.32.109.154</p>	<p>Enviado: 09/04/2024 22:41:52            Visualizado: 09/04/2024 22:49:18            Assinado: 09/04/2024 22:53:26</p>
<p>Thiago Storoli Lucas            thiago.storoli@opeacapital.com            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>            Tipo de assinatura: ICP Smart Card            Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 09/04/2024 22:49:38            ID: 4d47d5d7-8c88-4c7d-ae29-3d5ba8e37608</p>	<p>DocuSigned by:    <small>28A3A21671814A9...</small></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado            Usando endereço IP: 187.35.247.20</p>	<p>Enviado: 09/04/2024 22:41:51            Visualizado: 09/04/2024 22:49:38            Assinado: 09/04/2024 22:50:41</p>
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
<p>Juliana Zambotti            juliana.zambotti@grupokallas.com.br            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Não oferecido através do DocuSign</p>	<b>Copiado</b>	<p>Enviado: 09/04/2024 22:41:52</p>
<p>Luana Brescia            luana.brescia@trenchrossi.com            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Não oferecido através do DocuSign</p>	<b>Copiado</b>	<p>Enviado: 09/04/2024 22:41:52</p>
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	09/04/2024 22:41:52
Entrega certificada	Segurança verificada	09/04/2024 22:49:38
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/04/2024 22:50:41
Concluído	Segurança verificada	09/04/2024 22:53:30
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora



## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br)

**To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

**ANEXO V**

ESCRITURA DE CCI



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO,  
SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

entre

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*como Securitizadora,*

e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*como Custodiante*

---

Datado de  
09 de abril de 2024

---

## **ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular:

na qualidade de securitizadora ou emissora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Hungria, nº 1.249, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emitente");

e, de outro lado, na qualidade de Custodiante:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de Custodiante nomeado pela Emitente nos termos da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004 ("Lei 10.931") ("Custodiante").

sendo a Securitizadora e o Custodiante em conjunto, "Partes", e, individual e indistintamente, "Parte".

As Partes, na melhor forma de direito, firmam o presente "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, nos seguintes termos e condições:

### **1. DAS DEFINIÇÕES**

**1.1.** Definições. Os termos iniciados em maiúscula e não definidos nesta Escritura de Emissão de CCI deverão ser interpretados de acordo com os significados que lhes foram atribuídos nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*", firmado pela Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Devedora") e a Emitente, no valor de principal de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Escritura").



**1.2.** Para efeitos desta Escritura de Emissão de CCI, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i)** qualquer referência feita nesta Escritura de Emissão de CCI a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura de Emissão de CCI, salvo previsão expressa em contrário;
- (ii)** o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii)** qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv)** quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão de CCI não vier acompanhada da indicação de "dia útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (v)** a Emitente e o Custodiante participaram conjuntamente da negociação e redação desta Escritura de Emissão de CCI. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, esta Escritura de Emissão de CCI deverá ser interpretada como se redigida conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão de CCI;
- (vi)** as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vii)** qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
- (viii)** referências a esta Escritura de Emissão de CCI ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a esta Escritura de Emissão de CCI ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (ix)** a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro

(não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e

- (x) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão de CCI.

## **2. DO OBJETO**

**2.1.** Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emitente emite as CCIs representativa dos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures, conforme características descritas no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI. As CCIs são emitidas sem garantia real, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

## **3. DAS CARACTERÍSTICAS DAS CCIs**

**3.1.** As CCIs da presente Emissão possuem as seguintes características:

**3.1.1.** Quantidade: Serão emitidas, nesta data, 2 (duas) CCIs integrais para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura), conforme caracterizada no Anexo I deste instrumento.

**3.1.1.1.** As CCIs serão alteradas sempre que houver alteração nos Créditos Imobiliários em virtude da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Amortização Antecipada Facultativa e Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Escritura. Adicionalmente, as CCIs serão alteradas, sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI (conforme definido no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A."* ("Termo de Securitização"), para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

**3.1.1.2.** Caso seja necessária a alteração de qualquer das CCIs, conforme previsto na Cláusula 3.1.1.1 acima, a respectiva alteração deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI ("Aditamento"), em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do evento que ensejou a alteração das CCIs.

**3.1.1.3.** Todos os custos decorrentes das providências previstas na Cláusula 3.1.1.1 serão integralmente de responsabilidade da Emitente, conforme previsto na Escritura.

**3.1.1.4.** A Emitente neste ato concorda, de forma irrevogável e irretroatável, que não poderá implementar, na Escritura, quaisquer alterações que, de forma substancial e

permanente, impactem negativamente o fluxo financeiro da Escritura existente nesta data, conforme indicado no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.1.2.** Valor da Emissão: O valor nominal total da emissão das CCIs é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

**3.1.3.** Série e Número: As CCIs terão série e número indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.1.4.** Prazo e Data de Vencimento: O prazo e a data de vencimento das CCIs estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.1.5.** Atualização Monetária: As CCIs serão atualizadas monetariamente, conforme especificado no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.1.6.** Forma: As CCIs serão emitidas sob a forma escritural.

**3.1.7.** Garantia: As CCIs não contam com garantia real imobiliária ou fidejussória, conforme previsto nas respectivas CCIs constantes do Anexo I.

**3.1.8.** Custódia: A presente Escritura de Emissão de CCI assinada digitalmente será custodiada pelo Custodiante.

**3.1.8.1.** O Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCIs no sistema de negociação da B3 ("Sistema de Negociação") sendo certo que para o registro das CCIs, o Custodiante usará as informações contidas nesta Escritura de Emissão de CCI, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emitente e/ou pela Securitizadora, conforme aplicável, ao Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI. A Emitente fica desde já obrigada a fornecer todas as informações adicionais, necessária, que o Custodiante venha a solicitar para o ao lançamento das CCIs na B3, sob pena de impossibilidade de lançamento dos dados e informações das CCIs no Sistema de Negociação pelo Custodiante.

**3.1.8.2.** O Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das CCIs, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitidas, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor ao Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCIs estiverem depositadas gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para o Custodiante.

**3.1.8.3.** O Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei

10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("10.931") e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

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

**3.1.8.5.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou ao Termo de Securitização, a Devedora e/ou a Emitente se obrigam a enviar ao Custodiante 1 (uma) via emitida eletronicamente do respectivo aditamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da celebração do aditamento, para fins de custódia.

**3.1.9.** Negociação: Para fins de negociação, as CCIs serão registradas pelo Custodiante na B3. Toda e qualquer transferência das CCIs deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

**3.1.9.1.** O Custodiante fica desde já autorizado e se compromete a depositar as CCIs, tão logo possível, na conta B3 da Securitizadora, de forma a possibilitar a vinculação das CCIs e a emissão dos CRI pela Securitizadora.

**3.1.9.2.** A transferência da titularidade das CCIs deverá ser comunicada pelo antigo titular das CCIs ao Custodiante e à Devedora, ou a seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes do preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.1.9.3.** O Custodiante indicará os titulares das CCIs à Devedora, ou a seus eventuais sucessores ou cessionários, se aplicável, sempre que comunicada pelo antigo titular das CCI. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude da não comunicação ao Custodiante acerca da negociação das CCIs, nos termos desta Cláusula, acarretará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para o Custodiante.

**3.1.10.** Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do titular das CCIs, conforme previsto na Escritura, na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

**3.1.11.** Encargos Moratórios: Os encargos moratórios das CCI's são aqueles constantes na Escritura, conforme descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.1.12.** 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 Emitente, e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

**3.1.13.** Guarda dos Documentos Comprobatórios: O Custodiante será responsável pela guarda da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que a Emitente deverá disponibilizar ao Custodiante uma via assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI e eventuais futuros aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura destes.

**3.1.14.** Compensação e Cobrança: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra a Emitente, sendo que o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado, pela Emitente e/ou eventuais sucessores e cessionários, pela via executiva, nos termos dispostos no artigo 815 do Código de Processo Civil.

**3.1.15.** Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: São os imóveis listados na Escritura e indicados nas CCI's ("Empreendimento Destinação").

**3.1.16.** Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI's objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirão de lastro e serão destinados à viabilização da emissão dos CRI.

**3.1.17.** Destinação dos Recursos: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI's objeto desta Escritura de Emissão de CCI estarão vinculados à destinação prevista na Escritura.

#### **4. OBRIGAÇÕES, DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**4.1.** Obrigações da Securitizadora. A Securitizadora obriga-se a entregar ao Custodiante a via original desta Escritura de Emissão de CCI, bem como cópias simples da Escritura e aditamentos, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de assinatura dos referidos documentos.

**4.2.** Declarações da Securitizadora. A Securitizadora 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 Emitente, 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)** desconhece a existência de quaisquer ônus, encargos, 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)** até a presente data, 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 Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e à CCI;
- (v)** nenhum valor relacionado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI foi pago antecipadamente pela Devedora, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido; e
- (vi)** está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI.

**4.3.** Obrigações do Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, são obrigações do Custodiante.

- (i)** efetuar o lançamento e registro das CCIs encaminhadas pela Securitizadora junto à B3, nos moldes da versão vigente do Manual de Operações divulgado pela B3 ("Manual B3"), dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento na B3 sejam disponibilizadas pela Securitizadora, a seu exclusivo critério e nos termos do *layout* disponibilizado pela B3;
- (ii)** mediante o recebimento de referida documentação, realizar a custódia eletrônica e guarda de 1 (uma) via eletrônica desta Escritura de Emissão de



CCI;

- (iii)** depositar as CCIs, sempre que solicitado pela Securitizadora ou pelos respectivos titulares das CCIs ao tempo da negociação, conforme o caso, mediante o recebimento de carta assinada acompanhada dos documentos comprobatórios dos poderes dos representantes legais, na: (a) conta proprietária da Securitizadora na B3; e/ou (b) conta de terceiros, desde que previamente indicada pela Securitizadora;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- (v)** assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro das CCIs;
- (vi)** responsabilizar-se, na data do registro das CCIs, pela adequação e formalização do registro das CCIs; e
- (vii)** na forma do artigo 3º da Resolução CVM 60, Suplemento A, inciso II, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro constante do Termo de Securitização.

**4.3.1.** Ao Custodiante são conferidos poderes para registrar as CCIs junto à B3 na forma escritural.

**4.3.2.** Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos da B3, bem como a legislação pertinente e aplicável para o registro, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCIs.

## **5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**5.1.** É de responsabilidade exclusiva da Emitente, às exclusivas expensas da Devedora, conforme disciplinado na Escritura, todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas de custódia e registro pelo Custodiante, seus honorários e, ainda, as despesas relativas à manutenção das CCIs nos sistemas de registro e negociação administrados pela B3. Tais despesas serão pagas pela Devedora mediante utilização de um fundo de despesas a ser constituído pela Devedora (conforme previsto na Escritura), desde que haja saldo suficiente no referido fundo de despesas, devendo ser observadas as disposições relativas à apresentação de recibos, comprovantes e notas fiscais, conforme o caso, pela Emitente à Devedora.

**5.2.** A Emitente e o Custodiante declaram que possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui

previstas e cumprir todas as obrigações assumidas por força deste, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, civis e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração.

**5.3.** A celebração desta Escritura de Emissão de CCI e o cumprimento das obrigações nela contidas não violam qualquer disposição dos seus documentos societários ou qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral aos quais esteja vinculada, estando devidamente autorizada, nos termos dos seus atos constitutivos em vigor, quando o caso.

**5.4.** Esta Escritura de Emissão de CCI é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das partes.

**5.5.** A Emitente e o Custodiante estão aptos a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI e agirão, durante toda a relação contratual, sob os princípios da boa-fé e da probidade.

**5.6.** A Emitente 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.

**5.7.** Se uma ou mais disposições contidas nesta Escritura de Emissão de CCI forem consideradas nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, sob qualquer aspecto, a validade, legalidade e exequibilidade das demais cláusulas não será, de forma alguma, afetada ou prejudicada por aquela disposição. Nesta hipótese, as Partes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições válidas cujo efeito lhes seja o mais próximo possível.

**5.8.** O presente instrumento consubstancia todos os entendimentos mantidos pelas Partes, escritos ou não, ficando expressamente revogados e sem efeito quaisquer documentos ou acordos, verbais ou escritos, que versem, total ou parcialmente, sobre o objeto da presente Escritura de Emissão de CCI.

**5.9.** O fato de a Emitente ou o Custodiante deixar de exercer, ou exercer parcialmente ou com atraso, qualquer direito, faculdade, poder ou privilégio oriundo deste instrumento não constituirá renúncia, abandono ou novação, nem tampouco impedirá o exercício subsequente ou futuro de qualquer direito, faculdade, poder ou privilégio dele decorrente. Não se presumirá a renúncia de uma Parte a qualquer disposição deste instrumento, a menos que a renúncia seja feita por escrito e assinada pela Parte em

questão.

**5.10.** A remuneração devida ao Custodiante é composta da seguinte forma: Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de implantação e registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização (conforme definido na Escritura) ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro.

**5.11.** Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela da Cláusula 5.10 acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**5.12.** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devido pela Emitente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**5.13.** As parcelas previstas no Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Além disso, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**5.14.** As parcelas previstas no Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, sem limitação, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

**5.15.** As remunerações citadas nesta cláusula deverão ser pagas pela Emissora após o recebimento da Nota Fiscal, a ser enviada pelo Agente Fiduciário, para os seguintes e-mails: [creditservices@opecapital.com](mailto:creditservices@opecapital.com) / [gestao.imob@opecapital.com](mailto:gestao.imob@opecapital.com).

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

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

**5.18.** O Custodiante não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente ou por terceiros a seu pedido para basear suas decisões. Não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais, nos termos da legislação aplicável, serão elaborados pela Emitente. Adicionalmente, não será também obrigação do Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem tampouco qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável.

**5.19.** O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

**5.20.** Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCIs, nos termos do artigo 784, inciso II do Código de Processo Civil Brasileiro e do artigo 20 da Lei 10.931, é título executivo extrajudicial.

**5.21.** 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.

**5.22.** A Emitente e o Custodiante 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.

**5.23.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) para deliberar sobre aditamentos decorrentes: (i) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação

ou aritmético, (ii) de alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos dos respectivos documentos da Emissão, (iii) de alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens "(i)", "(ii)", "(iii)" e "(iv)" acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

**5.24.** A Emitente e o Custodiante elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originada ou decorrente desta Escritura de Emissão de CCI, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**5.25.** Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCIs, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, são consideradas como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

**5.26.** A Emitente deverá requerer a exclusão do Custodiante do polo passivo das demandas oriundas desta cessão, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos efetivamente incorridos, pelo Custodiante, em decorrência de ato lesivo à presente Emissão por culpa, reconhecida por decisão judicial transitada em julgado, exclusiva da Emitente. A contratação de escritório de advocacia, escolhido de comum acordo com o Custodiante, será realizada diretamente pela Emitente.

**5.27.** A Emitente e o Custodiante reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão de CCI, assim como os demais documentos relacionados à Emissão e às Debêntures, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

**5.28.** 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 esta Escritura de Emissão de CCI em local diverso, o local de celebração desta Escritura de

Emissão de CCI é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

E, observados os termos acima, a Emitente firma a presente Escritura de Emissão de CCI, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 09 de abril de 2024.

*[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO. SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]*



(Página de Assinaturas da "Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural", celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de abril de 2024)

### OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:  
Luiz Daniel Lima  
Assinado por: TRAUZO SOTERIO LUCAS 4753387983  
CPF: 4753387983  
DataHora da Assinatura: 10/04/2024 10:05:40 BRT  
© ICP-Brasil. C.U. Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C. SR  
Empresa: AC SAFENES FFB v3  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by:  
Eduardo B. Paes Sobrinho Neto  
Assinado por: EDUARDO DE SAUVO VALENTE DAMES 1105640215  
CPF: 2110462678  
DataHora da Assinatura: 10/04/2024 09:41:42 BRT  
© ICP-Brasil. C.U. Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C. SR  
Empresa: AC SAFENES FFB v3  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:  
Rafael Gomes Faria  
Assinado por: RAFAEL GOMES FARIA 05813311703  
CPF: 05813311703  
DataHora da Assinatura: 10/04/2024 13:46:55 BRT  
© ICP-Brasil. C.U. Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C. SR  
Empresa: AC SERASA FFB v3  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by:  
Vitoria Guedes Costa  
Assinado por: VITORIA GUEDES COSTA 4384701188  
CPF: 4384701188  
DataHora da Assinatura: 10/04/2024 09:35:53 BRT  
© ICP-Brasil. C.U. Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C. SR  
Empresa: AC SERASA FFB v3  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

### TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:  
Rafael A. Farias Ferreira Neto  
Assinado por: RAFAEL DE FREITAS FERREIRA NETO 4761022785  
CPF: 4761022785  
DataHora da Assinatura: 10/04/2024 12:43:31 BRT  
© ICP-Brasil. C.U. Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C. SR  
Empresa: AC SAFENES FFB v3  
ICP-Brasil

1. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

DocuSigned by:  
Edinei Dya - Fur De  
Assinado por: EDINEI DYA FUR DE 4444884823  
CPF: 4444884823  
DataHora da Assinatura: 10/04/2024 09:48:54 BRT  
© ICP-Brasil. C.U. Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C. SR  
Empresa: AC SAFENES FFB v3  
ICP-Brasil

2. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

**ANEXO I**  
**DESCRIÇÃO DAS CCIs**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo (SP), 09 de abril de 2024.	
NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
<b>1. CREDORA</b>			
Razão Social: <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> (" <u>Securizadora</u> " ou " <u>Credora</u> ")			
CNPJ: 02.773.542/0001-22			
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo (SP).			
<b>2. CUSTODIANTE</b>			
Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> (" <u>Custodiante</u> ")			
CNPJ: 22.610.500/0001-88			
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo (SP).			
<b>3. DEVEDOR(A) (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)</b>			
Razão Social: <b>KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.</b> (" <u>Devedora</u> ")			
CNPJ: 09.146.451/0001-06			
Endereço: Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo (SP).			
<b>4. TÍTULO</b>			
<p>"<i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.</i>", celebrado em 09 de abril de 2024 entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Emitente, na qualidade de debenturista ("<u>Escritura</u>"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão da Devedora, para colocação privada ("<u>Emissão</u>"), sendo emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, observado que a emissão de cada série e a quantidade de debêntures a serem alocadas em cada série dos CRI será determinada por meio do procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("<u>Procedimento de Bookbuilding</u>"), respeitado o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI e de Debêntures de uma série será diminuída da quantidade total de CRI ou Debêntures, conforme aplicável, observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total da Emissão de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em 09 de abril de 2024.</p>			
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)</b>			
5.1	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos da Cláusula 3.1.1.1. do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem		

Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”.

## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

6.1 Os imóveis identificados abaixo.

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço
<b>Neo Kazzas Lapa</b>	58329	10º São Paulo	Rua Tenente Landi, 394
<b>Villa Pio</b>	168874	10º São Paulo	Rua Piraí - 27
<b>Arena Kazzas Itaquera – Fase I (Lote D)</b>	330770	9º São Paulo	Avenida José Pinheiro Borges, - S/N
<b>Arena Kazzas Itaquera – Fase II (Lote C)</b>	330769	9º São Paulo	Avenida José Pinheiro Borges, - S/N
<b>Enseada 360 - Guarujá</b>	117172	Cartório de Registro de Imóveis Guarujá	Rua I, Lotes 02, 03 e 04 da Quadra J, Do Loteamento - S/N
<b>Gran Kazzas Botanic</b>	243662	14º São Paulo	Rua Adriano Racine - S/N
<b>Gran Kazzas Jaguaré I</b>	264.941 Lote 1 e 264.942 Lote 2	18º São Paulo	Avenida Dracena, 450 - Butantã - São Paulo
<b>Gran Kazzas Sacoma</b>	238.626 (Gran Kazzas) e 238.625	14º São Paulo	Rua Deputado Rubens Granja, 331 X Rua Célio de Castro Ferreira, 100

## 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1 Prazo:	As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.823 (mil e oitocentos e vinte e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de abril de 2029 (“ <u>Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série</u> ”).
7.2 Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures da Primeira Série	<p><u>Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série.</u> O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente.</p> <p><u>Remuneração das Debêntures da Primeira Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a até 116% (cento e dezesseis inteiros), da variação acumulada das médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra-grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo</p>

	<p>diário disponível em sua página na internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>), a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e formalizado por meio de aditamento a Escritura, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Devedora, da Emitente ou de assembleia especial de titulares dos CRI Primeira Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI) ("<u>Taxa DI</u>", "<u>Remuneração das Debêntures da Primeira Série</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura.</p>
<p>7.3 Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série</p>	<p>Sem prejuízo do pagamento em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado (conforme definidos na Escritura), conforme os termos previstos na Escritura, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga pela Devedora, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme o cronograma de pagamentos previsto na Escritura (sendo cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série</u>").</p>
<p>7.4 Amortização das Debêntures da Primeira Série:</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos na Escritura, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas (cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série</u>"), conforme tabela prevista na Escritura.</p>
<p>7.5 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:</p>	<p>Observado o disposto nos itens 7.4 e 7.5 acima:</p> <p>(i) a primeira parcela de Remuneração das Debentures da Primeira Série será paga em 13 de maio de 2024 e a última</p>

	<p>na Data de Vencimento, conforme indicadas na Escritura; e</p> <p>(ii) ressalvados os pagamentos eventualmente efetuados em razão de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos na Escritura, o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário será realizado na Data de Vencimento.</p>
7.6 Encargos moratórios:	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emitente, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração das Debêntures da Primeira Série:</p> <p>(i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso ("<u>Encargos Moratórios</u>").</p>
<b>8. GARANTIAS</b>	<p>Esta CCI não conta com garantias fidejussórias ou reais.</p>

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo (SP), 09 de abril de 2024.	
NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral
<b>1. CREDORA</b>			
Razão Social: <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> (" <u>Securizadora</u> " ou " <u>Credora</u> ")			
CNPJ: 02.773.542/0001-22			
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo (SP).			
<b>2. CUSTODIANTE</b>			
Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> (" <u>Custodiante</u> ")			
CNPJ: 22.610.500/0001-88			
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo (SP).			
<b>3. DEVEDOR(A) (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)</b>			
Razão Social: <b>KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.</b> (" <u>Devedora</u> ")			
CNPJ: 09.146.451/0001-06			
Endereço: Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo (SP).			
<b>4. TÍTULO</b>			
<p>"Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.", celebrado em 09 de abril de 2024 entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Emitente, na qualidade de debenturista ("<u>Escritura</u>"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 5ª (quinta) emissão da Devedora, para colocação privada ("<u>Emissão</u>"), sendo emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, observado que a emissão de cada série e a quantidade de debêntures a serem alocadas em cada série dos CRI será determinada por meio do procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("<u>Procedimento de Bookbuilding</u>"), respeitado o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI e de Debêntures de uma série será diminuída da quantidade total de CRI ou Debêntures, conforme aplicável, observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total da Emissão de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em 09 de abril de 2024.</p>			
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)</b>			
5.1	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos da Cláusula 3.1.1.1. do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural".		



<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS</b>			
6.1 Os imóveis identificados abaixo.			
<b>Imóvel</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>	<b>Endereço</b>
<b>Neo Kazzas Lapa</b>	58329	10º São Paulo	Rua Tenente Landi, 394
<b>Villa Pio</b>	168874	10º São Paulo	Rua Piraí - 27
<b>Arena Kazzas Itaquera – Fase I (Lote D)</b>	330770	9º São Paulo	Avenida José Pinheiro Borges, - S/N
<b>Arena Kazzas Itaquera – Fase II (Lote C)</b>	330769	9º São Paulo	Avenida José Pinheiro Borges, - S/N
<b>Enseada 360 - Guarujá</b>	117172	Cartório de Registro de Imóveis Guarujá	Rua I, Lotes 02, 03 e 04 da Quadra J, Do Loteamento - S/N
<b>Gran Kazzas Botanic</b>	243662	14º São Paulo	Rua Adriano Racine - S/N
<b>Gran Kazzas Jaguare I</b>	264.941 Lote 1 e 264.942 Lote 2	18º São Paulo	Avenida Dracena, 450 - Butantã - São Paulo
<b>Gran Kazzas Sacoma</b>	238.626 (Gran Kazzas) e 238.625	14º São Paulo	Rua Deputado Rubens Granja, 331 X Rua Célio de Castro Ferreira, 100
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>			
7.1 Prazo:	As Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de abril de 2031 (“ <u>Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série</u> ”).		
7.2 Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures da Segunda Série	<u>Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série.</u> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“ <u>IPCA</u> ”), desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, até a próxima Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série (observada as possibilidades de resgate antecipado das Debêntures aqui previstas) (“ <u>Atualização Monetária</u> ”), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da Segunda Série (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série</u> ”). A atualização monetária das Debêntures da Segunda Série		

	<p>será calculada conforme a fórmula presente na Escritura de Emissão.</p> <p><u>Remuneração das Debêntures da Segunda Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e formalizado por meio de aditamento à Escritura, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Devedora, da Emitente ou de assembleia especial de titulares dos CRI Segunda Série (neste último caso, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data da Primeira Integralização dos CRI) e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)", conforme segue: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2033, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI Segunda Série ("<u>Remuneração das Debêntures da Segunda Série</u>"), a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura.</p>
7.3 Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga pela Emissora, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme

	o cronograma de pagamentos previsto na Escritura (sendo cada uma dessas datas, uma " <u>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série</u> ").
7.4 Amortização das Debêntures da Segunda Série:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos na Escritura, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas (cada uma dessas datas, uma " <u>Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série</u> ") , conforme tabela prevista na Escritura.
7.5 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	Observado o disposto nos itens 7.4 e 7.5 acima: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) a primeira parcela de Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga em 13 de maio de 2024 e a última na Data de Vencimento, conforme indicadas na Escritura; e</li> <li>(ii) ressalvados os pagamentos eventualmente efetuados em razão de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série e/ou Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos na Escritura, o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado na Data de Vencimento.</li> </ul>
7.6 Encargos moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emitente, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração das Debêntures da Segunda Série: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso (" <u>Encargos Moratórios</u> ").
<b>8. GARANTIAS</b>	Esta CCI não conta com garantias fidejussórias ou reais.

\*\*\*\*\*

**ANEXO II**  
**FLUXO FINANCEIRO**

**DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE**

<b>Nº DE ORDEM</b>	<b>DATA DE PAGAMENTO</b>	<b>FATOR DE JUROS</b>	<b>AMORTIZAÇÃO</b>	<b>TAXA DE AMORTIZAÇÃO</b>
1	13/5/2024	Sim	Não	0,0000%
2	13/6/2024	Sim	Não	0,0000%
3	11/7/2024	Sim	Não	0,0000%
4	13/8/2024	Sim	Não	0,0000%
5	12/9/2024	Sim	Não	0,0000%
6	11/10/2024	Sim	Não	0,0000%
7	13/11/2024	Sim	Não	0,0000%
8	12/12/2024	Sim	Não	0,0000%
9	13/1/2025	Sim	Não	0,0000%
10	13/2/2025	Sim	Não	0,0000%
11	13/3/2025	Sim	Não	0,0000%
12	11/4/2025	Sim	Não	0,0000%
13	13/5/2025	Sim	Não	0,0000%
14	12/6/2025	Sim	Não	0,0000%
15	11/7/2025	Sim	Não	0,0000%
16	13/8/2025	Sim	Não	0,0000%
17	11/9/2025	Sim	Não	0,0000%
18	13/10/2025	Sim	Não	0,0000%
19	13/11/2025	Sim	Não	0,0000%
20	11/12/2025	Sim	Não	0,0000%
21	13/1/2026	Sim	Não	0,0000%
22	12/2/2026	Sim	Não	0,0000%
23	12/3/2026	Sim	Não	0,0000%
24	13/4/2026	Sim	Não	0,0000%
25	13/5/2026	Sim	Não	0,0000%
26	11/6/2026	Sim	Não	0,0000%
27	13/7/2026	Sim	Não	0,0000%
28	13/8/2026	Sim	Não	0,0000%
29	11/9/2026	Sim	Não	0,0000%
30	13/10/2026	Sim	Não	0,0000%
31	12/11/2026	Sim	Não	0,0000%
32	11/12/2026	Sim	Não	0,0000%
33	13/1/2027	Sim	Não	0,0000%
34	11/2/2027	Sim	Não	0,0000%
35	11/3/2027	Sim	Não	0,0000%
36	13/4/2027	Sim	Não	0,0000%
37	13/5/2027	Sim	Não	0,0000%
38	11/6/2027	Sim	Não	0,0000%
39	13/7/2027	Sim	Não	0,0000%
40	12/8/2027	Sim	Não	0,0000%

41	13/9/2027	Sim	Não	0,0000%
42	13/10/2027	Sim	Não	0,0000%
43	11/11/2027	Sim	Não	0,0000%
44	13/12/2027	Sim	Não	0,0000%
45	13/1/2028	Sim	Não	0,0000%
46	11/2/2028	Sim	Não	0,0000%
47	13/3/2028	Sim	Não	0,0000%
48	12/4/2028	Sim	Sim	50,00%
49	11/5/2028	Sim	Não	0,0000%
50	13/6/2028	Sim	Não	0,0000%
51	13/7/2028	Sim	Não	0,0000%
52	11/8/2028	Sim	Não	0,0000%
53	13/9/2028	Sim	Não	0,0000%
54	11/10/2028	Sim	Não	0,0000%
55	13/11/2028	Sim	Não	0,0000%
56	13/12/2028	Sim	Não	0,0000%
57	11/1/2029	Sim	Não	0,0000%
58	9/2/2029	Sim	Não	0,0000%
59	13/3/2029	Sim	Não	0,0000%
60	12/4/2029	Sim	Sim	100,00%

### DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO	FATOR DE JUROS	AMORTIZAÇÃO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO
1	13/5/2024	Sim	Não	0,0000%
2	13/6/2024	Sim	Não	0,0000%
3	11/7/2024	Sim	Não	0,0000%
4	13/8/2024	Sim	Não	0,0000%
5	12/9/2024	Sim	Não	0,0000%
6	11/10/2024	Sim	Não	0,0000%
7	13/11/2024	Sim	Não	0,0000%
8	12/12/2024	Sim	Não	0,0000%
9	13/1/2025	Sim	Não	0,0000%
10	13/2/2025	Sim	Não	0,0000%
11	13/3/2025	Sim	Não	0,0000%
12	11/4/2025	Sim	Não	0,0000%
13	13/5/2025	Sim	Não	0,0000%
14	12/6/2025	Sim	Não	0,0000%
15	11/7/2025	Sim	Não	0,0000%
16	13/8/2025	Sim	Não	0,0000%
17	11/9/2025	Sim	Não	0,0000%
18	13/10/2025	Sim	Não	0,0000%
19	13/11/2025	Sim	Não	0,0000%
20	11/12/2025	Sim	Não	0,0000%
21	13/1/2026	Sim	Não	0,0000%
22	12/2/2026	Sim	Não	0,0000%

23	12/3/2026	Sim	Não	0,0000%
24	13/4/2026	Sim	Não	0,0000%
25	13/5/2026	Sim	Não	0,0000%
26	11/6/2026	Sim	Não	0,0000%
27	13/7/2026	Sim	Não	0,0000%
28	13/8/2026	Sim	Não	0,0000%
29	11/9/2026	Sim	Não	0,0000%
30	13/10/2026	Sim	Não	0,0000%
31	12/11/2026	Sim	Não	0,0000%
32	11/12/2026	Sim	Não	0,0000%
33	13/1/2027	Sim	Não	0,0000%
34	11/2/2027	Sim	Não	0,0000%
35	11/3/2027	Sim	Não	0,0000%
36	13/4/2027	Sim	Não	0,0000%
37	13/5/2027	Sim	Não	0,0000%
38	11/6/2027	Sim	Não	0,0000%
39	13/7/2027	Sim	Não	0,0000%
40	12/8/2027	Sim	Não	0,0000%
41	13/9/2027	Sim	Não	0,0000%
42	13/10/2027	Sim	Não	0,0000%
43	11/11/2027	Sim	Não	0,0000%
44	13/12/2027	Sim	Não	0,0000%
45	13/1/2028	Sim	Não	0,0000%
46	11/2/2028	Sim	Não	0,0000%
47	13/3/2028	Sim	Não	0,0000%
48	12/4/2028	Sim	Não	0,0000%
49	11/5/2028	Sim	Não	0,0000%
50	13/6/2028	Sim	Não	0,0000%
51	13/7/2028	Sim	Não	0,0000%
52	11/8/2028	Sim	Não	0,0000%
53	13/9/2028	Sim	Não	0,0000%
54	11/10/2028	Sim	Não	0,0000%
55	13/11/2028	Sim	Não	0,0000%
56	13/12/2028	Sim	Não	0,0000%
57	11/1/2029	Sim	Não	0,0000%
58	9/2/2029	Sim	Não	0,0000%
59	13/3/2029	Sim	Não	0,0000%
60	12/4/2029	Sim	Sim	33,3333%
61	11/5/2029	Sim	Não	0,0000%
62	13/6/2029	Sim	Não	0,0000%
63	12/7/2029	Sim	Não	0,0000%
64	13/8/2029	Sim	Não	0,0000%
65	13/9/2029	Sim	Não	0,0000%
66	10/10/2029	Sim	Não	0,0000%
67	13/11/2029	Sim	Não	0,0000%
68	13/12/2029	Sim	Não	0,0000%



69	11/1/2030	Sim	Não	0,0000%
70	13/2/2030	Sim	Não	0,0000%
71	13/3/2030	Sim	Não	0,0000%
72	11/4/2030	Sim	Sim	50,0000%
73	13/5/2030	Sim	Não	0,0000%
74	13/6/2030	Sim	Não	0,0000%
75	11/7/2030	Sim	Não	0,0000%
76	13/8/2030	Sim	Não	0,0000%
77	12/9/2030	Sim	Não	0,0000%
78	11/10/2030	Sim	Não	0,0000%
79	13/11/2030	Sim	Não	0,0000%
80	12/12/2030	Sim	Não	0,0000%
81	13/1/2031	Sim	Não	0,0000%
82	13/2/2031	Sim	Não	0,0000%
83	13/3/2031	Sim	Não	0,0000%
84	10/4/2031	Sim	Sim	100,0000%

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: A0B50675E8BF44249643114579F12D9D

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Kallas - Escritura de Emissão de CCI (09.04.2024).docx

Cliente - Caso: 9631 - 4

Envelope fonte:

Documentar páginas: 27

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Antonio Mesquita

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

amesquita@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 10.17.229.159

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Antonio Mesquita

Local: DocuSign

09/04/2024 23:29:17

amesquita@machadomeyer.com.br

**Eventos do signatário**

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 233614635524CE...

**Registro de hora e data**

Enviado: 09/04/2024 23:34:14

Visualizado: 10/04/2024 05:41:16

Assinado: 10/04/2024 05:41:48

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.62.44.191

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 12/08/2023 08:39:43

ID: 3cabebb1-33d3-48b8-b6ee-2e597c5c43d8

Gabriel Ben-Hur Dias

gabriel.benhur@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:  
  
 6CA000C956904FF...

Enviado: 09/04/2024 23:34:18

Visualizado: 10/04/2024 05:46:27

Assinado: 10/04/2024 05:46:59

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.53.196.97

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 10/04/2024 05:46:27

ID: 1cfaf5f1-1cce-43f7-8883-8ba1cd0a3854

Matheus Gomes Faria

mgf@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:  
  
 295347A0C17A46A...

Enviado: 09/04/2024 23:34:16

Visualizado: 09/04/2024 23:37:49

Assinado: 09/04/2024 23:47:34

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.250.156

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 09/04/2024 23:37:49

ID: 59a6542f-4b14-412b-8ab7-bbb1e7bab29f

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Raquel de Freitas Ferreira Gomes            raquel.freitas@opeacapital.com            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>            Tipo de assinatura: ICP Smart Card            Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 09/04/2024 22:49:18            ID: ca460c5b-a41b-4dcb-bc21-c85efd965a2c</p>	<p>DocuSigned by:              23187B833C2E402...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado            Usando endereço IP: 177.32.109.154</p>	<p>Enviado: 09/04/2024 23:34:17            Visualizado: 09/04/2024 23:40:59            Assinado: 09/04/2024 23:41:35</p>
<p>Thiago Storoli Lucas            thiago.storoli@opeacapital.com            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>            Tipo de assinatura: ICP Smart Card            Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 10/04/2024 00:08:13            ID: 95b855ee-224e-4cc1-9d36-9dc22873c72e</p>	<p>DocuSigned by:              28A3A21671814A9...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado            Usando endereço IP: 187.35.247.20</p>	<p>Enviado: 09/04/2024 23:34:17            Visualizado: 10/04/2024 00:08:13            Assinado: 10/04/2024 00:08:45</p>
<p>Victória Guimarães Havir            vgh@vortx.com.br            Procuradora            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>            Tipo de assinatura: ICP Smart Card            Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 09/04/2024 23:40:35            ID: 7ffe313c-6ce9-4b03-b6f0-30290692f4cd</p>	<p>DocuSigned by:              563219151517495...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado            Usando endereço IP: 163.116.224.117</p>	<p>Enviado: 09/04/2024 23:34:16            Reenviado: 10/04/2024 07:00:58            Reenviado: 10/04/2024 07:02:01            Reenviado: 10/04/2024 08:02:38            Reenviado: 10/04/2024 09:02:03            Visualizado: 10/04/2024 09:03:17            Assinado: 10/04/2024 09:03:57</p>

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
<b>Eventos de entrega do editor</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Evento de entrega do agente</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega intermediários</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega certificados</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/04/2024 23:34:18
Entrega certificada	Segurança verificada	10/04/2024 09:03:17
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/04/2024 09:03:57
Concluído	Segurança verificada	10/04/2024 09:04:02
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br)

**To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

**ANEXO VI**

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ART. 27, INCISO I, ALÍNEA "C"  
DA RESOLUÇÃO CVM 160





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

## DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA DA SECURITIZADORA

---

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, na categoria "S1", devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"), no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, de sua 275ª (ducentésima septuagésima quinta) emissão, a ser realizada sob o rito automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), serve-se da presente para, nos termos do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 477, encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 09 de abril de 2024.

### OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by  
Thayá Sfrão Lucas  
Assinado por: THAYÁ SFRÃO LUCAS 4703371990  
CPF: 4703371990  
Nome de usuário: 08042024 (22:54:18 BRT)  
© ICP-Brasil. Os. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C-BR  
Emissor: AC-SAFEWEB RFB v4  
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

DocuSigned by  
Charles de Rego Valério Lopes  
Assinado por: CHARLES DE REGO VALENTE LOPES 2106402075  
CPF: 2106402075  
Nome de usuário: 08042024 (22:52:18 BRT)  
© ICP-Brasil. Os. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C-BR  
Emissor: AC-SAFEWEB RFB v4  
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 4DFE8FE078294FC3B864C155A0C8B1B0

Status: Concluído

Assunto: CRI Kallas - Declaração de Registro de Companhia Aberta

Cliente - Caso: 9631/4

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Carolina Marquez Barreto

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

cbarreto@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 10.17.10.68

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Carolina Marquez Barreto

Local: DocuSign

09/04/2024 21:54:36

cbarreto@machadomeyer.com.br

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:

*Eduardo de Mayo Valente Caires*

233614635524CE...

Enviado: 09/04/2024 21:56:27

Visualizado: 09/04/2024 22:52:05

Assinado: 09/04/2024 22:52:23

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.62.44.191

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 12/08/2023 08:39:43

ID: 3cabebb1-33d3-48b8-b6ee-2e597c5c43d8

Thiago Storoli Lucas

thiago.storoli@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:

*Thiago Storoli Lucas*

28A3A21671814A9...

Enviado: 09/04/2024 21:56:28

Visualizado: 09/04/2024 22:52:48

Assinado: 09/04/2024 22:54:13

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.35.247.20

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 09/04/2024 22:52:48

ID: 29f22d6b-bfbe-4000-b9c6-aeac806f7dc1

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

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/04/2024 21:56:28
Entrega certificada	Segurança verificada	09/04/2024 22:52:48
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/04/2024 22:54:13
Concluído	Segurança verificada	09/04/2024 22:54:14

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br)

**To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.



**ANEXO VII**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24  
DA RESOLUÇÃO CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") em até 2 (duas) séries da 275ª (*Ducentésima Sétima Quinta*) emissão ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs; **(b)** os valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(c)** a Conta Centralizadora; **(d)** o Fundo de Despesas; **(e)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI;

(ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60 e do artigo 24 da Resolução CVM 160, verificou 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 "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 275ª (Ducentésima Sétima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Termo de Securitização"), permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, o que inclui a caracterização das atividades para as quais os recursos serão destinados;

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, 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

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas

em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 9 de abril de 2024

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by  
Thaynã Sáfadi (saf)  
Assinado por: THAYNÁ STOROLLUCIAS 41232571880  
CPF: 47023371880  
Método de Assinatura: 10/04/2024 | 00:00:32 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Empresa: AC SAFEWEB RFB v5  
ICP-Brasil  
22A3A21671911A92...

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
Eduardo de Paiva Valente (safa)  
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CARIÉS 21606450875  
CPF: 21606450875  
Método de Assinatura: 10/04/2024 | 05:42:32 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Empresa: AC SAFEWEB RFB v5  
ICP-Brasil  
220814835524CE...

Nome:  
Cargo:

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: EDC8BE20BA5A43EEAE55CE152720628B

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Kallas - Declaração de Companhia Securitizadora.pdf

Cliente - Caso: 9631 - 4

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Antonio Mesquita

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

amesquita@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 10.17.229.159

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Antonio Mesquita

Local: DocuSign

09/04/2024 23:10:12

amesquita@machadomeyer.com.br

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:

*Eduardo de Mayo Valente Caires*

233614635524CE...

Enviado: 09/04/2024 23:11:37

Visualizado: 10/04/2024 05:42:11

Assinado: 10/04/2024 05:42:38

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.62.44.191

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 12/08/2023 08:39:43

ID: 3cabebb1-33d3-48b8-b6ee-2e597c5c43d8

Thiago Storoli Lucas

thiago.storoli@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:

*Thiago Storoli Lucas*

28A3A21671814A9...

Enviado: 09/04/2024 23:11:37

Visualizado: 10/04/2024 00:09:06

Assinado: 10/04/2024 00:09:37

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.35.247.20

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 10/04/2024 00:09:06

ID: df9d31bd-1ade-4d67-b57b-befa5dabd501

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

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/04/2024 23:11:38
Entrega certificada	Segurança verificada	10/04/2024 00:09:06
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/04/2024 00:09:37
Concluído	Segurança verificada	10/04/2024 05:42:39

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br)

**To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS  
DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**  
**PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 46.482.072/0001-13, neste ato representado nos termos de seu contrato social ("Coordenador Líder" ou "BTG Pactual"), na qualidade coordenador líder, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 2 (duas) séries, da 275ª (ducentésima septuagésima quinta) emissão ("CRI"), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securizadora" ou "Emissora"), a ser realizada sob o rito automático, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme em vigor, do "Código de Ofertas Públicas" da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA"), de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterado ("Código") e das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alteradas ("Regras e Procedimentos" e, em conjunto com o Código, o "Código ANBIMA"), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, vem, pela presente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Considerando que:

**(A)** a **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.146.451/0001-06 ("Devedora"), na qualidade de emissora da 5ª (quinta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada ("Debêntures"), as quais são representativas dos direitos creditórios imobiliários, e o Coordenador Líder constituiu seu respectivo assessor legal para auxiliá-lo na implementação da Oferta ("Assessor Legal");

**(B)** para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 1 de abril de 2024, a qual prosseguirá até a disponibilização do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão, da Opea Securizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A." ("Prospecto Definitivo");

**(C)** por solicitação do Coordenador Líder da Oferta, a Devedora contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de

*Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.” (“Prospecto Preliminar”)* e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos e documentos incorporados por referência, dentre eles a emissão de carta conforto para o Coordenador Líder da Oferta;

**(D)** a Emissora e a Devedora disponibilizaram todas as informações e documentos que estas consideram relevantes para a Oferta;

**(E)** além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelo Assessor Legal, em nome do Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Emissora e à Devedora;

**(F)** conforme informações prestadas pela Emissora e pela Devedora, a Emissora e a Devedora confirmaram ter disponibilizado para análise do Coordenador Líder e de seu Assessores Legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Emissora e da Devedora, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

**(G)** a Emissora e a Devedora, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu Assessor Legal.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160, **DECLARA**, que: **(I)** agiu, em conjunto com a Emissora e com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, a qual foi nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas, pela Emissora e pela Devedora no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 275ª (Ducentésima Septuagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.” (“Termo de Securitização”)* e no Prospecto Preliminar, e que venham a ser prestadas no Prospecto Definitivo; **(II)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora no Prospecto Preliminar (e que serão prestadas no Prospecto Definitivo) são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e **(b)** as informações fornecidas ao mercado, durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que



integrem o Prospecto Preliminar ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, conforme o caso, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(III)** o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e o Código ANBIMA; e **(IV)** o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CRI a serem ofertados, e da Emissora e da Devedora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, 9 de abril de 2024.

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

Developed by  
Félix Augusto Silva  
Diretor de TI (CPF: 04000211-0/11-04007048)  
CPF: 04000211-0/11-04007048  
Registro em SP (RFB/SP) (20.002) BPT  
O CPF é emitido pelo Secretário de Receita Federal do Brasil - RFB  
CPF: 04000211-0/11-04007048  
BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Developed by  
Rafaela Cordeiro Reis  
Diretora de TI (CPF: 04000211-0/11-04007048)  
CPF: 04000211-0/11-04007048  
Registro em SP (RFB/SP) (20.002) BPT  
O CPF é emitido pelo Secretário de Receita Federal do Brasil - RFB  
CPF: 04000211-0/11-04007048  
BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: A035F6412B9148998BF1118F9F644A75

Status: Concluído

Assunto: CRI Kallas - Declaração do Coordenador Líder

Cliente - Caso: 9631/4

Envelope fonte:

Documentar páginas: 3

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Carolina Marquez Barreto

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

cbarreto@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 10.17.10.68

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Carolina Marquez Barreto

Local: DocuSign

09/04/2024 21:56:44

cbarreto@machadomeyer.com.br

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Felipe Andreu Silva

OL-legal-ofertas@btgpactual.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:

*Felipe Andreu Silva*

9D7FD0AFC9E147D...

Enviado: 09/04/2024 21:58:45

Visualizado: 09/04/2024 23:35:45

Assinado: 09/04/2024 23:36:32

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 208.127.147.196

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 09/04/2024 23:35:45

ID: 2c3dfdf2-1d3b-4b97-b226-75a3ac1ed98c

Reinaldo Garcia Adão

OL-legal-ofertas@btgpactual.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

DocuSigned by:

*Reinaldo Garcia Adão*

9D7FD0AFC9E147D...

Enviado: 09/04/2024 21:58:45

Visualizado: 09/04/2024 23:32:44

Assinado: 09/04/2024 23:35:30

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 208.127.147.196

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 09/04/2024 23:32:44

ID: 79268de3-e4ce-4a93-ab81-1ae8cc5c545c

**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**

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/04/2024 21:58:45
Entrega certificada	Segurança verificada	09/04/2024 23:32:44
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/04/2024 23:35:30
Concluído	Segurança verificada	09/04/2024 23:36:33

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br)

**To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [rvictalino@machadomeyer.com.br](mailto:rvictalino@machadomeyer.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

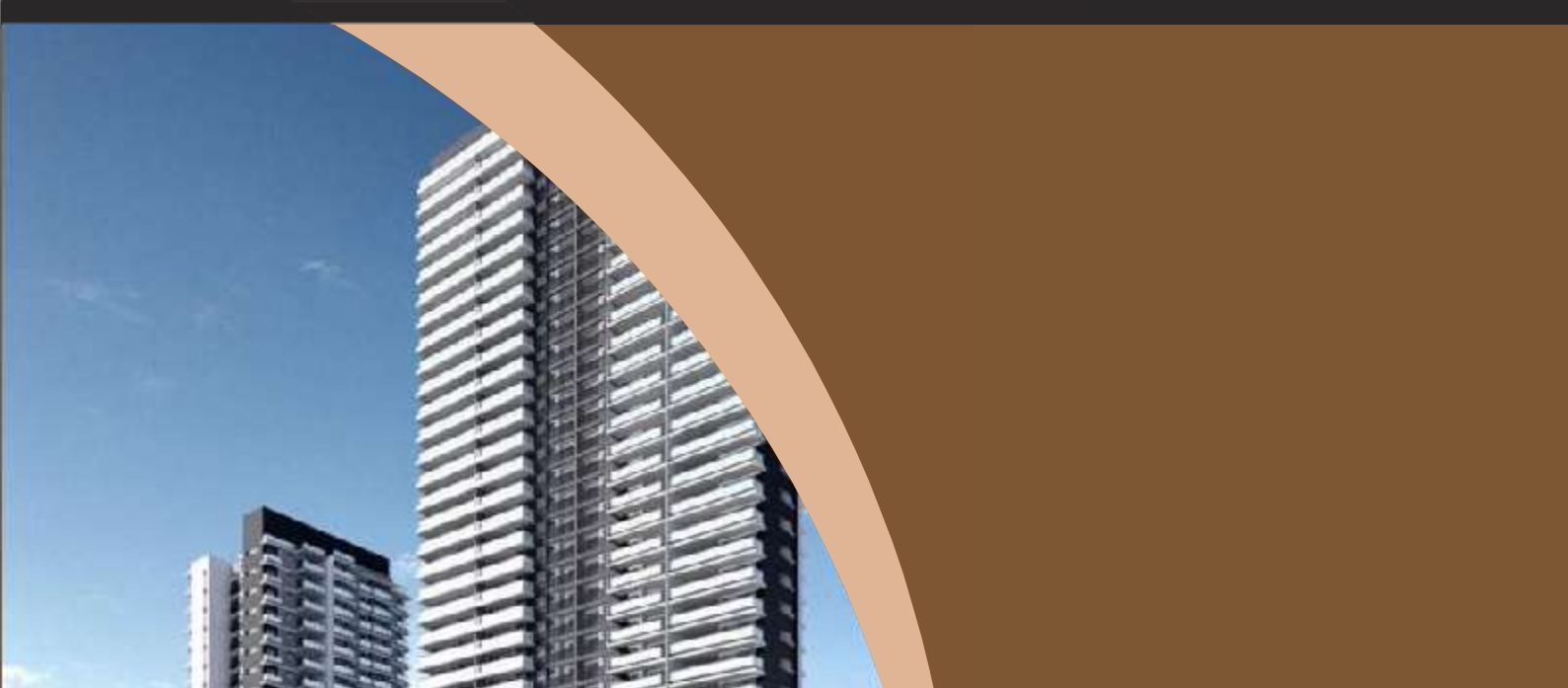
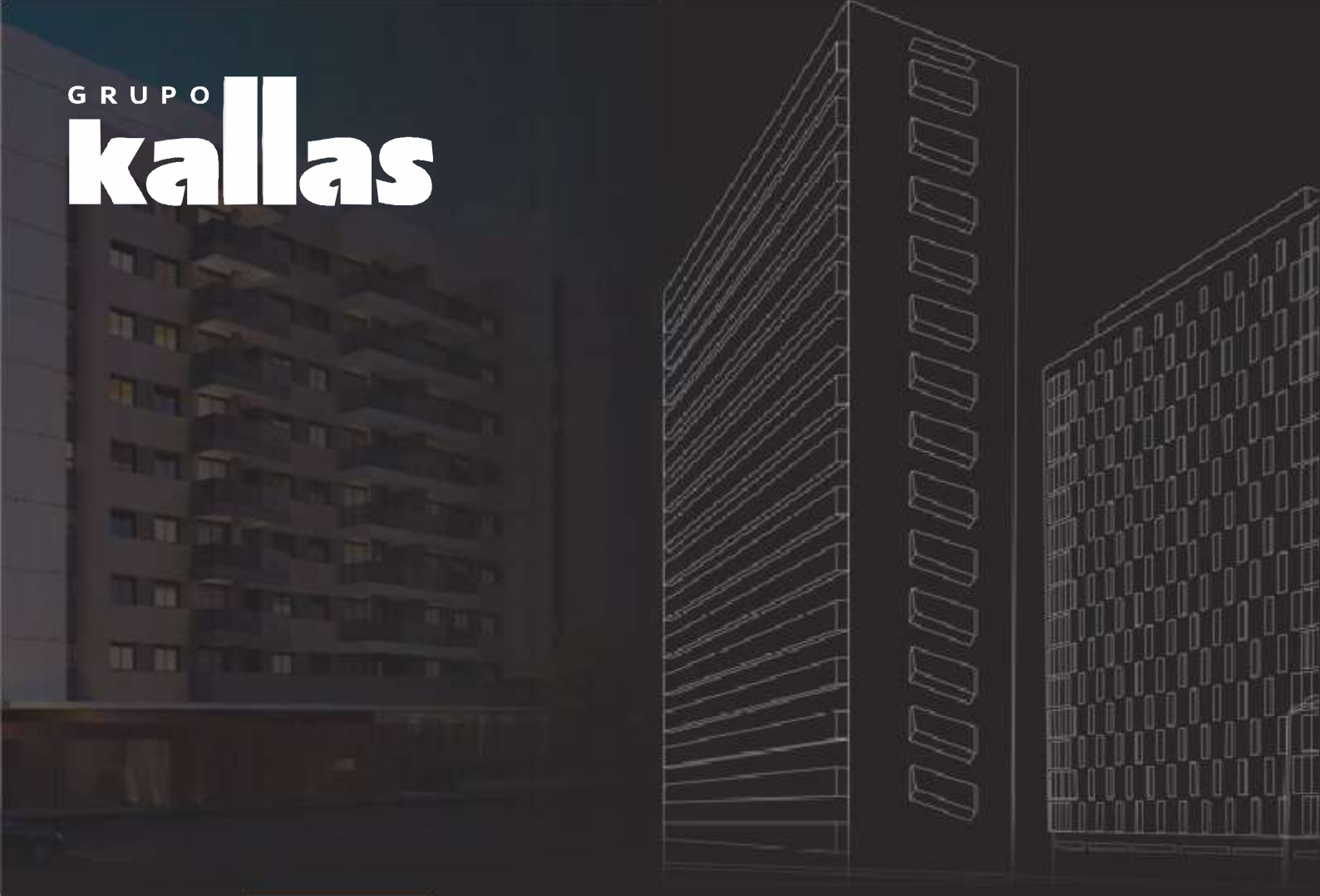
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.



**PROSPECTO PRELIMINAR OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS  
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES,  
DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA  
KALLAS INCORPORAÇÕES E CONTRUÇÕES S.A.**