

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 597ª (QUINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 477, CNPJ n.º 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CNPJ nº 08.797.760/0001-83
Rua Funchal nº 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo – SP

NO MONTANTE TOTAL DE

R$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACIR341
CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACIR358
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 22 DE JULHO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/427
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 22 DE JULHO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/428
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (*RATING*) DEFINITIVO DA EMISSÃO ATRIBUÍDA PELA MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.: AAA(sf)*

Esta Classificação foi realizada em 22 de julho de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.157.648 ("Debenturista", "Securitizadora" ou "Emissora"), está realizando a emissão de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em 2 (duas) séries (sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI Primeira Série" e os CRI da 2ª (segunda) série, "CRI Segunda Série" e, em conjunto com os CRI Primeira Série, os "CRI"), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada não foi aumentada, totalizando R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 325.159.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e nove mil reais) relativos aos CRI Primeira Série; e (ii) R$ 74.841.000,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e um mil reais) relativos aos CRI Segunda Série, conforme definido do Procedimento de *Bookbuilding*, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, em razão do não exercício da opção de lote adicional, em comum acordo com a Devedora (conforme abaixo definida) e os Coordenadores (conforme abaixo definidos) ("Opção de Lote Adicional"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 02 de julho de 2026 ("Data de Emissão"), o Valor Total da Emissão, para distribuição pública em 2 (duas) séries da 597ª (quingentésima nonagésima sétima) emissão da Securitizadora ("Emissão"). A quantidade de CRI emitida (e, consequentemente, a quantidade de Debêntures (conforme abaixo definido) foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) e foram formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização (conforme definidos abaixo).

A presente distribuição pública de CRI foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos nos termos do artigo 26, inciso VII-A, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei 6.385/76"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, destinada ao público investidor em geral, sendo que a Devedora é a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, e se enquadra como emissor com grande exposição ao mercado e, consequentemente, emissor frequente de renda fixa, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária ("CCI"), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 16 de junho de 2026, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), conforme aditado em 22 de julho de 2026 ("Escritura de Emissão de CCI"), representativa de 400.000 (quatrocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada da 7ª (sétima) emissão da **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 02510-0 , em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.348.231 ("Devedora"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na data de emissão ("Valor Nominal Unitário das Debêntures" e "Debêntures", respectivamente, sendo as Debêntures da 1ª (primeira) série, "Debêntures Primeira Série" e as Debêntures da 2ª (segunda) série, "Debêntures Segunda Série" e, quando em conjunto com as Debêntures Primeira Série, as "Debêntures"), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, o valor total de emissão de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo (i) R$ 325.159.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e nove mil reais) relativos às Debêntures Primeira Série; e (ii) R$ 74.841.000,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e um mil reais) relativos às Debêntures Segunda Série, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado, em 16 de junho de 2026, entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditado em 22 de julho de 2026 ("Escritura de Emissão de Debêntures" ou "Escritura de Emissão"). Os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pelas CCI, deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures da respectiva série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"), serão subscritos pela Securitizadora por meio do boletim de subscrição das Debêntures ("Boletim de Subscrição das Debêntures").

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (duas) Séries da 597ª (quingentésima nonagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado, em 16 de junho de 2026, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("Agente Fiduciário dos CRI" ou "Agente Fiduciário"), conforme aditado em 22 de julho de 2026 ("Termo de Securitização"), o prazo dos (a) CRI Primeira Série é de 2.196 (dois mil cento e noventa e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 06 de julho de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI Primeira Série"); e (b) CRI Segunda Série é de 2.925 (dois mil novecentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de julho de 2034 ("Data de Vencimento dos CRI Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, "Datas de Vencimento dos CRI").

Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Nos termos do artigo 87, inciso I, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados e no mercado secundário de valores mobiliários entre o público investidor em geral. Em qualquer caso, deverão ser observadas as obrigações previstas na Resolução CVM 160 e as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 97,0000% (noventa e sete por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Primeira Série").

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 98,0000% (noventa e oito por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Segunda Série" e, em conjunto com Remuneração dos CRI Primeira Série, "Remuneração dos CRI").

A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas constantes das Cláusulas 5.2.1 e 5.2.2 do Termo de Securitização e da seção "2.6 - Em relação a cada série, informar, caso aplicável: i) juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo" deste Prospecto Definitivo.

Para fins deste Prospecto Definitivo, **(a)** "Dia Útil" significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e **(b)** "Documentos da Operação" significam, em conjunto, sem limitação: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(v)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (duas) Séries da 597ª (Quingentésima Nonagésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Devedora, a Emissora, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Coordenador Líder"), **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI"), **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Itaú BBA"); **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrito no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra"; e, quando mencionado em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Itaú BBA, "Coordenadores"), e **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LIMITADA**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29, em 16 de junho de 2026, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Distribuição"); **(vi)** o Prospecto Preliminar da Oferta, disponibilizado aos investidores quando da divulgação do aviso ao mercado da Oferta, divulgado nos termos do artigo 57, §1º da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"); **(vii)** este prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do o anúncio de início da Oferta, divulgado nos termos do artigo 59, §3º da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"); **(viii)** a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina da Oferta"); **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentação para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

Os CRI não contam com garantia de qualquer natureza, tampouco contam com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

Foi instituído regime fiduciário pela Securitizadora sobre, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 98565-4, mantida na agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341) atrelada ao Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, na qual (i) serão realizados todos os pagamentos devidos à Emissora pela Devedora; **(ii)** serão depositados os valores referentes ao Fundo de Despesas ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que nela venham a ser depositados, incluindo o fundo de despesas para pagamento das Despesas (conforme abaixo definidas), que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definidos), em decorrência da instituição do Regime Fiduciário (conforme abaixo definido), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão ("Patrimônio Separado" ou "Patrimônio Separado dos CRI", "Créditos do Patrimônio Separado" e "Regime Fiduciário", respectivamente), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430/22") e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI.

Foram convidadas e contratadas, pelos Coordenadores, as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas para o recebimento de intenções de investimento: (i) Banco BTG Pactual S.A., (ii) UBS (Brasil) Corretora de Valores S.A., (iii) XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., (iv) Banco Daycoval S.A., (v) Banco Andbank (Brasil) S.A., (vi) BB-Banco de Investimento S.A., e (vii) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Termos de Adesão" e "Participantes Especiais", respectivamente, sendo esses últimos, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").

O COORDENADOR OPTOU PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.
QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.
OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 24 A 79 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI, A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.
O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO DA B3 E DA CVM.
FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, DE 23 DE JUNHO DE 2026 A 20 DE JULHO DE 2026. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.
AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) categoria**: "Híbrido", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" deste Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(ii) concentração**: "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(iii) tipo de segmento**: "apartamentos ou casas" e "imóvel comercial e lajes corporativas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor residencial de apartamentos ou casas e/ou imóveis comerciais, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" deste Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso III, itens "a" e "e", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) tipo de contrato com lastro**: "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

Santander

DEMAIS COORDENADORES

bradesco bbi | itaú BBA | Safra Investment Bank

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

Lobo de Rizzo

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

DEMAREST

A data do presente Prospecto Definitivo é 23 de julho de 2026.

Este Prospecto Definitivo foi republicado em 23 de julho de 2026 exclusivamente para inclusão de participante especial que não constou no Prospecto Definitivo divulgado em 22 de julho de 2026, e para ajuste no cronograma a fim de refletir a republicação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da oferta 2
2.2. Apresentação da securitizadora 3
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização 4
2.4. Identificação do público-alvo 7
2.5. Valor total da oferta; e 7
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 7

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 17
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 18
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 23
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", sustentável" ou termo correlato, informar 23

4. FATORES DE RISCO 24

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia. 25

5. CRONOGRAMA 80

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 81

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 83

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); e 84
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. 84

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ...85

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários; ... 86
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e ... 86
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor. ... 86

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ... 88

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida; ... 89
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores; ... 89
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação; ... 89
8.4. Regime de distribuição; ... 89
8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa; ... 91
8.6. Formador de mercado; ... 95
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e ... 95
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam. ... 95

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO ... 96

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados; ... 97
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes; ... 97
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados; e ... 97
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos. ... 97

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS ... 98

10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: ... 99
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão; ... 101
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados; ... 101
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; ... 101
10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento; ... 101
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio

da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo; 104

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; 105

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados; 106

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; 107

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: 112

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios. 119

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 120

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; e 121

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. 121

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 122

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios; 123

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; 123

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; 123

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; e 123

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..... 127

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....128

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: (a) vínculos societários existentes; e (b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta..... 129

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 140

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; 141

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. 146

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 148

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 149

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período; 150

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 150

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 151

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 151

15.6. Termo de securitização de créditos 151

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 151

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 152

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora; 153

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 153

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; 154

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais; 154

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável; 155

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão; 155

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão; 155

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; 156

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e 157

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 157

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 158

17.1. Informações adicionais da devedora 159

17.2. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora 159

17.3. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora 159

17.4. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora 159

17.5. Medições Não Contábeis Devedora 159

Outras informações adicionais 164

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DOS CRI 171

18.1. Disposições relativas à Assembleia Especial de Titulares de CRI 172

18.2. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s) 177

18.3. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente 177

ANEXOS

ANEXO I	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA COMO APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA SECURITIZADORA	180
ANEXO II	ATA DA RCA DA DEVEDORA	205
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA	220
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA	245
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	266
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	348
ANEXO VII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	621
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM	672
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	679
ANEXO X	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DOS CRI	687
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DE EMISSOR COM GRANDE EXPOSIÇÃO AO MERCADO DA DEVEDORA	694
ANEXO XII	DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	697
ANEXO XIII	DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO	704

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 597ª (quingentésima nonagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"), palavras e expressões em letras maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no Termo de Securitização.

Nos termos do §3º do artigo 17 da Resolução CVM 160 e do item 2 da seção "Informações do Prospecto" do Anexo E da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

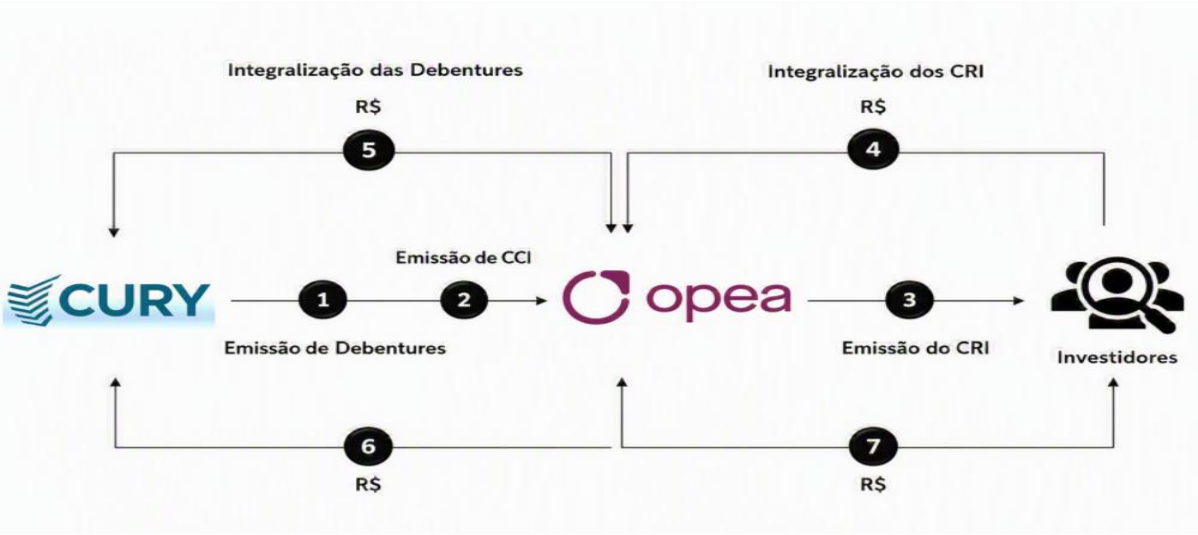
Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 24 a 79 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve descrição da oferta

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta não será objeto de análise prévia da CVM e será registrada perante a CVM, sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII-A, alínea "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM, destinadas ao público investidor em geral, cujo devedor do lastro é único e é emissor de ações com grande exposição ao mercado ("EGEM"), nos termos da Resolução CVM 160. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos do Contrato de Distribuição.

A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

A Oferta será registrada perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") nos termos do "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor nesta data ("Código ANBIMA"), e dos artigos 15 e 19 do "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e quando em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").



1. A Devedora realizou a Emissão de Debêntures;

2. A Securitizadora subscreveu as Debêntures e emitiu as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) para vincular os créditos à respectiva emissão de CRI;

3. A Securitizadora emitiu os CRI, por meio do Termo de Securitização;

4. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos investidores, na Data de Integralização;

5. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, para fins de integralização das Debêntures;

6. A Devedora paga juros e remuneração na Conta do Patrimônio Separado; e

7. A Securitizadora repassa os recursos aos Investidores.



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, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA.

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

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 75 deste Prospecto.

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. 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 Opea Securitizadora S/A realizou 308 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e 84 emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) em 2025, e auferiu um resultado bruto de R$ 104.824.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e vinte e quatro mil reais) até 31 de dezembro de 2025.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora - Adicionalmente às informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 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.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total da Securitizadora - (Data base 31 de dezembro de 2025)	O capital social está dividido em 8.401.200 ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 84.068.000,00 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil reais) totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Securitizadora - (Data base 31 de dezembro de 2025)	O Patrimônio Líquido é de R$ 252.506.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões, quinhentos e seis mil reais), em 31 de dezembro de 2025.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Opea Holding S.A. é a única acionista da Securitizadora.

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.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (Data base 31 de dezembro de 2025)	1211
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (Data base 31 de dezembro de 2025)	R$ 219.667.269.338,94
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (Data base 31 de dezembro de 2025)	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (Data base 31 de dezembro de 2025)	0%

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 (três) últimos exercícios sociais – 2025, 2024 e 2023 – a **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 nº 10.830.108/0001-65.

Cinco principais fatores de risco da Securitizadora – Os Fatores de Risco relativos à Securitizadora estão descritos na seção *"4 - Fatores de Risco"* constante da página 24 deste Prospecto. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão abaixo transcritos:



Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM.

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Riscos relacionados à tributação dos CRI.

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Lei 11.033/2004"), isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução Normativa RFB 1.585/2015"), tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI. Alterações na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar adversamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados nas Debêntures de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos conforme Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Riscos relativos à 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 poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

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

***Duration* dos CRI**

Aproximadamente 4,50 anos, para os CRI Primeira Série; e aproximadamente 4,90 anos, para os CRI Segunda Série.

Assembleias Especiais de Titulares de CRI

Assembleia Especial: Nos termos da Cláusula 19.1 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, que deverá ser individualizada por Série ou conjunta ("Assembleias Especiais"). As condições das Assembleias Especiais estão detalhadas na seção *"18. Informações Adicionais dos CRI"* na página 171 deste Prospecto.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures

Nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão e na cláusula 4.4.8 do Termo de Securitização, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"). Para os fins deste Prospecto, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos", nos termos da Cláusula 6.18.1 da Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou **(ii)** a criação de novos tributos; ou **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou **(iv)** a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão,



colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Securitizadora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares de CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI ("Escriturador dos CRI"), informando acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, descrevendo os termos e condições conforme Cláusula 4.4.1 do Termo de Securitização.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados ("Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI").

Por ocasião do Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis, e sem qualquer prêmio.

O pagamento do valor devido a título de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI, conforme o caso, e/ou da Remuneração da respectiva série, nos termos do Termo de Securitização, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

Não será admitido Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos parcial das Debêntures e, consequentemente dos CRI.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos acima. As Debêntures resgatadas nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão de Debêntures serão canceladas pela Emissora.

Caso a Devedora não exerça a opção prevista na Cláusula 6.18.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Securitizadora receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

Nos termos da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização e nos termos da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, (i) após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Primeira Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2029; e (ii) após decorridos 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Segunda Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2030, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo").

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva série nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo ("Resgate Antecipado dos CRI").

O Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI").

Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, os Titulares de CRI da respectiva série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI ("Data do Resgate Antecipado"), acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada a cláusula 4.5.4 do Termo de Securitização, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(\mathbf{1} + \mathbf{i}) \wedge (\frac{\mathbf{du}}{\mathbf{252}}) - \mathbf{1}]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data



de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série (exclusive); e

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme indicadas no Anexo III do Termo de Securitização, o prêmio previsto na Cláusula 4.5.3 do Termo de Securitização deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, após o referido pagamento. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

Nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização e nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá, (i) após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Primeira Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2029; e (ii) após decorridos 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Segunda Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2030, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures").

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária da totalidade dos CRI da respectiva série limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI").

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos da cláusula 4.6 do Termo de Securitização, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("Comunicação de Amortização Obrigatória dos CRI").

O Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da respectiva série será calculado conforme fórmula descrita nesta seção *"2. Principais Característica da Oferta"*, item *"l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições"* na página 11 deste Prospecto.

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures

Nos termos da Cláusula 4.7 do Termo de Securitização e nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, com o consequente cancelamento das Debêntures que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Securitizadora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo e na referida cláusula ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures").

A Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação à Emissora ("Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo (i) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures ou de Debêntures de cada série; (ii) o valor do prêmio de resgate antecipado de cada série, caso exista, que não poderá ser negativo; (iii) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures; (iv) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures de cada série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures; e (v) demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures de cada série no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures.

Caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora deverá (a) dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares de CRI informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado" e "Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), bem como (b) informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador dos CRI.

O Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado deverá (a) conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) indicar a data limite para os Titulares de CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("Prazo de Adesão"), (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos Titulares de CRI; confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.



Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conforme previsto na Cláusula 6.21.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, dentro do prazo previsto no referido dispositivo, confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e comunicar ao Escriturador dos CRI a respectiva data do resgate antecipado.

Caso a Devedora confirme a realização do resgate antecipado, nos termos previstos acima, a Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI dos Titulares de CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente ao (a) saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, do número de Debêntures da respectiva série que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme manifestado pela Securitizadora e determinado na forma da Cláusula 6.21.5 da Escritura de Emissão de Debêntures) acrescido (b) da Remuneração de Debêntures da respectiva série aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (c) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo; e (d) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, se houver.

A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador dos CRI, à **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob n.º 39.519.944/0001-05, ou o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI ("Agente de Liquidação") e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI resgatados antecipadamente na forma da Cláusula 4.7.8 do Termo de Securitização serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

2.4. Identificação do público-alvo

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por (em conjunto, "Público-Alvo"):

(i) "Investidores Institucionais", cuja definição engloba os investidores que sejam (a) fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, (b) pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Investidores Qualificados", respectivamente), respectivamente, bem como (c) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais). Para fins da Oferta, os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas sempre serão considerados como Investidores Institucionais, independentemente do valor apresentado em sua intenção de investimento; e

(ii) "Investidores Não Institucionais", cuja definição engloba os investidores que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem intenção de investimento em valor inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, em conjunto, "Investidores".

2.5. Valor total da oferta; e

O valor da Emissão será de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo **(i)** R$ 325.159.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e nove mil reais) relativos aos CRI Primeira Série e **(ii)** R$ 74.841.000,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e um mil reais) relativos aos CRI Segunda Série, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.

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

a) Valor nominal unitário

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

b) Quantidade

Foram emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, sendo (i) 325.159 (trezentos e vinte e cinco mil, cento e cinquenta e nove) CRI Primeira Série; e (ii) 74.841 (setenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e um) CRI Segunda Série, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, na Data de Emissão dos CRI, observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional.

A Emissão é realizada em 2 (duas) séries, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderia não ter sido emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").

c) Opção de lote adicional

A Emissão contou com a Opção de Lote Adicional prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160, sendo que a Opção de Lote Adicional não foi exercida.

d) Código ISIN

BRRBRACIR341, para os CRI Primeira Série; BRRBRACIR358, para os CRI Segunda Série.

e) Classificação de risco

A Devedora contratou a Moody's Local Br Agência de Classificação de Risco Ltda., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 8º andar, conjunto 82, sala MLBR, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05 ("Agência de Classificação de Risco"), para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, tendo sido atribuído classificação de risco definitiva AAA(sf). A classificação de risco deverá ser atualizada anualmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60. A Securitizadora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https:// app.opea.com.br/pt/emissoes. Neste website, buscar por "Cury" ou "597", e assim obter todos os documentos desejados;

Conforme informado na seção 14 deste Prospecto, é condição precedente do Contrato de Distribuição a obtenção de classificação de risco (rating) para a Emissão equivalente a "AAA" em escala local pela Standard & Poor's, pela Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's.

f) Data de emissão

Os CRI serão emitidos em 02 de julho de 2026.

g) Prazo e data de vencimento

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o prazo dos (a) CRI Primeira Série será de 2.196 (dois mil cento e noventa e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 06 de julho de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI Primeira Série"); e (b) CRI Segunda Série será de 2.925 (dois mil novecentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de julho de 2034 ("Data de Vencimento dos CRI Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, "Datas de Vencimento dos CRI");

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

Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Nos termos do artigo 87, inciso I, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados e no mercado secundário de valores mobiliários entre o público investidor em geral. Em qualquer caso, deverão ser observadas as obrigações previstas na Resolução CVM 160 e as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

Remuneração dos CRI Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 97,0000% (noventa sete por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Primeira Série"). A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

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

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

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

n = número total de Taxa DI considerada entre a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até "n";

p = 97,0000 (noventa e sete 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, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. Por exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 6, considerando que os dias 6, 7, 8, 9 e 10 são Dias Úteis.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil anterior à data de cálculo; e

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

Remuneração dos CRI Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 98,0000% (noventa e oito por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Segunda Série" e, em conjunto com Remuneração dos CRI Primeira Série, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; FatorDI = produtório da Taxa DI desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas entre a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até "n";

p = 98,0000 (noventa e oito inteiros);

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

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

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. Por exemplo, para o cálculo da Remuneração dos CRI no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 6, considerando que os dias 6, 7, 8, 9 e 10 são Dias Úteis.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk x p⁄100) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk x p⁄100), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil anterior à data de cálculo; e

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

j) Pagamento da Remuneração dos CRI - periodicidade e data de pagamentos



Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III ao Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI") e conforme tabelas constantes abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

CRI Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	06/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
2	06/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
3	05/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
4	05/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
5	04/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
6	04/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
7	04/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
8	04/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
9	06/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
10	04/07/2031	Sim	Sim	Não	50,0000%
11	06/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
12	06/07/2032	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	06/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
2	06/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
3	05/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
4	05/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
5	04/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
6	04/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
7	04/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
8	04/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
9	06/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
10	04/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
11	06/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
12	06/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
13	05/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
14	06/07/2033	Sim	Sim	Não	50,0000%
15	04/01/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
16	05/07/2034	Sim	Sim	Não	100,0000%



k) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições

Amortização do Valor Nominal Unitário

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III ao Termo de Securitização e constante do item (j) acima.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

Nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização e nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá, (i) após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Primeira Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2029; e (ii) após decorridos 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Segunda Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2030, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures").

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária da totalidade dos CRI da respectiva série limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI").

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos da cláusula 4.6 do Termo de Securitização, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("Comunicação de Amortização Obrigatória dos CRI").

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da respectiva série. Por ocasião Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da respectiva série decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série, os Titulares de CRI da respectiva série farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI da respectiva série, que será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescida da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("Data da Amortização Extraordinária"), acrescida de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre percentual parcela a ser amortizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme aplicável, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRa * [(\mathbf{1} + \mathbf{i}) \wedge (\frac{\mathbf{du}}{\mathbf{252}}) - \mathbf{1}]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da respectiva série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série a serem amortizados, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série (exclusive); e

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

Vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI

Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 14.2 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures ou a totalidade das Debêntures de cada série, conforme o caso, e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI ou a totalidade dos CRI de cada série, conforme o caso, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

Sujeito ao disposto nas Cláusulas 14.2.3 a 14.2.5 do Termo de Securitização, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 14.2.5 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 14.2 do Termo de Securitização, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"). Os Eventos de Inadimplemento estão listados no item 10.9 deste Prospecto, na página 107.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, e, consequentemente dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos (conforme abaixo definidos) (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, observadas as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 19 do Termo de Securitização.

Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, e não deliberação pelos Titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos da Cláusula 14.1, alínea (i) do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida Assembleia Especial, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures por deliberação da Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série ou dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Os valores devidos aos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures nos termos das Cláusulas 6.29.7 e 6.29.8 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador dos CRI, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de determinada série, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série, 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, e consequentemente dos CRI, da respectiva série. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequentemente dos CRI, da respectiva série não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na Ordem de Pagamentos estabelecida na Cláusula 4.1.3, item (xxii) do Termo de Securitização e na seção 10, item 10.5, página 101 deste Prospecto, 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.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI não contam com garantia de qualquer natureza, tampouco contam com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

n) Lastro

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição das Debêntures.

o) Existência ou não de regime fiduciário

Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo IX do Termo de Securitização.

Pelo Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.



Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430/22, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

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

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

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

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

O Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 20 do Termo de Securitização, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 16.6.1 do Termo de Securitização; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 16.10 do Termo de Securitização, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 19.2 do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027.

p) Eventos de liquidação do patrimônio separado

Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial deliberar sobre tal liquidação, sendo os eventos listados abaixo, em conjunto com os eventos listados na Cláusula 17.9 do Termo de Securitização, os "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial;

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

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

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; **ou**

(e) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

q) Tratamento tributário

O disposto na cláusula 21.1 do Termo de Securitização foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º, parágrafo 1º, item "b", da Lei 11.033 e artigo 65, parágrafo 2º, da Lei 8.981).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei 7.689.

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/2015, com redação dada pelo Decreto 11.374/2023.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por meio de fundos de investimento, de titularidade de instituição financeira, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no artigo 3º, incisos I e II-A da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei Complementar 224, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução RFB 1.585. 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.

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a EC 132, que implementou a reforma tributária aplicável aos tributos indiretos e estabeleceu a substituição gradativa de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela CBS, pelo IBS e pelo IS ("Reforma Tributária"). Há um período de transição que terá início em 2026 e se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, os tributos atualmente existentes coexistirão com a CBS, com o IBS e com o IS.

Em 16 de janeiro de 2025, foi editada a Lei Complementar 214, que institui e regulamenta o IBS, a CBS e o IS. Especificamente no que tange às receitas financeiras, o artigo 6º, inciso V, da Lei Complementar 214, estabelece que o IBS e a CBS não incidem sobre os rendimentos financeiros, exceto quando incluídos na base de cálculo no regime específico de serviços financeiros. Como regra geral, para que esse regime específico seja aplicável, é necessário que se verifique dois requisitos: (i) a atividade desempenhada esteja enquadrada nos serviços financeiros listados no artigo 182; e (ii) o contribuinte seja qualificado como uma das entidades mencionadas no artigo 183, o qual inclui não apenas pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional, mas também pessoas jurídicas que prestem serviços de natureza financeira, conforme indicado na legislação.

Dadas as particularidades dos Titulares de CRI e a edição de novas regras sobre a incidência do IBS e da CBS, os Titulares de CRI devem avaliar em conjunto com seus próprios assessores a tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto à incidência desses tributos sobre os rendimentos do CRI.

CBS e IBS começaram a ser devidos já em 2026, sendo o valor respectivo compensável contra PIS e COFINS. A partir de 2027, PIS e COFINS serão extintos e a CBS passará a ser integralmente devida. IBS terá uma incidência gradual que aumentará ano a ano, até estar inteiramente em vigor em 2033.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, que ainda não foi atualizada para abarcar as mudanças trazidas pela Lei 14.596.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4°, da Instrução RFB 1.585.

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/2007. 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros direitos, vantagens e restrições

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A EMISSÃO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS





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

Destinação dos Recursos pela Emissora

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores, incluindo o valor decorrente da colocação do lote adicional, se houver, será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Destinação dos Recursos pela Devedora

Nos termos da Cláusula 4.2 do Termo de Securitização, os recursos líquidos a serem captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Devedora ou através de suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("Controladas"), nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures, para pagamento de gastos, custos e despesas ("Custos e Despesas Destinação") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VI do Termo de Securitização ("Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto tabela 3 do Anexo VI do Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"), até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos do Termo de Securitização ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento dos CRI.

Parcela dos recursos acima mencionados será transferida para as Controladas pela Devedora por qualquer forma permitida em lei.

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pela Devedora e/ou pelas Controladas, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do item 3.2 (a) abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, realizada na forma prevista no Termo de Securitização ("Assembleia Especial"). Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

A inserção de novos imóveis nos termos da parágrafo acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de

até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

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 ativos ou atividades serão destinados para a aquisição das Debêntures, que representam, por meio das CCI, os Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Devedora, pela integralização das Debêntures, terão a destinação de recursos indicada no item 3.1 acima.

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA115	Lote 1ª da Rua Saldanha Marinho, quadra C, Loteamento Boulevard Irmãos Cunha, 1º Subdistrito de Niterói/RJ	15.477 do 2º RGI de Niterói/RJ	NÃO	NÃO	SIM
CCISA35	Lote 1 do PAL 50.180, situado na Rua Zeferino de Oliveira, São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ ((Luzes do Rio Lamparina) Lote 2 do PAL 50.180, situado na Rua Zeferino de Oliveira, São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ ((Luzes do Rio Candeeiro)	73.628 ((Luzes do Rio Lamparina) e 73.840 a 74.348 (Luzes do Rio Candeeiro), todas do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	SIM
CCISA207	Rua José Szakall, nº 117 e 227	121.950 e 176.600, ambas do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA204	Rua Professor Walter Lerner, nº 292 e 262	36.949 e 152.677, ambas do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA191	Av. Cecília Lottenberg, nº 117	538.310 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA41	Av. Washington Luiz, nº 744, 762 e 768 e Rua Dr. Ferreira Lopes, nº 97, 153 e 163, São Paulo/SP	528.959 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA105	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 5.343, Lote 10; nº 5.333, Lotes 11, 12, 13 e 14; nº 5.189, Lote 15; nº 5.181, Lote 16; nº	172.600 a 172.621, todas do 16º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	5.175, Lote 17; nº 5.203, Lote 18; Rua Agarum, nº 01, Lote 19; nº 36, Lote 20; nº 58, Lote 21; e Rua Ambrosia do México, nº 53, Lotes 23 e 24; s/nº, Lotes 25, 26, 29, 30, 31 e 32; e nº 69, Lotes 27 e 28, todos os lotes pertencentes à Quadra 54, Jardim Cidade Pirituba, São Paulo/SP				
CCISA72	Av. Rodrigues Alves, nº 733, Rio de Janeiro/RJ	103.057 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA212	Rua Clímaco Barbosa, nº 730, 748 e 750, São Paulo/SP	17.881 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA180	Av. Cecília Lottenberg, nº 127, São Paulo/SP	535.760 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	SIM
CCISA36	Av. Teixeira de Castro, nº 574 e 564, Rio de Janeiro/RJ	145.342 e 274 ambas do 6º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA150	Av. Rodrigues Alves, nº 795, 799, 803, 805 e 807, Rio de Janeiro/RJ	148.360 a 148.863, todas do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	SIM
CCISA159	Av. Brasil, nº 15.295, Rio de Janeiro/RJ	30.784-A do 8º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI desta Emissão dividido por Empreendimento (*)
CCISA115	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	66.961.805	16,7%
CCISA35	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	45.709.841	11,4%
CCISA207	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	52.878.207	13,2%
CCISA204	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	38.669.839	9,7%
CCISA35	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	26.029.731	6,5%



Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI desta Emissão dividido por Empreendimento (*)
CCISA191	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	26.442.735	6,6%
CCISA41	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	25.267.725	6,3%
CCISA105	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	21.889.376	5,5%
CCISA72	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	21.412.501	5,4%
CCISA212	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	19.803.252	5,0%
CCISA180	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	14.761.031	3,7%
CCISA36	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	15.340.781	3,8%
CCISA150	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	12.794.026	3,2%
CCISA159	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	12.039.150	3,0%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente, nos prazos indicados na cláusula 4.7 da Escritura de Emissão, a Destinação de Recursos nos termos previstos na Cláusula 4.2. do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 ("Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE").

A Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Devedora **(i)** encaminhará para a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo VII do Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da utilização dos recursos, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios"), bem como comprovação da Destinação dos Recursos para as Controladas, quando aplicável, se assim solicitado.

Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora declarou que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação da Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição ou construção de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

Para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios necessários para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo VII ao Termo de Securitização, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.2.7 do Termo de Securitização, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de Destinação dos Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

Para os fins da Cláusula 4.2 do Termo de Securitização, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

c) a data limite para que haja essa destinação;

A Devedora deverá realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos do Termo de Securitização ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento dos CRI.

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

Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo VI do Termo de Securitização e abaixo, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante ("Cronograma Indicativo"), de modo que, se necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou o do Termo de Securitização e **(ii)** não será caracterizada em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

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

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2026	0	61.296.818	61.296.818
2027	76.112.247	65.762.214	141.874.460
2028	55.749.664	52.249.286	107.998.950
2029	39.675.214	33.295.248	72.970.462
2030	14.529.654	1.329.657	15.859.310
Total (R$)			**400.000.000**

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

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

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

Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 4 do Anexo VI do Termo de Securitização e disposta abaixo, demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimento Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2023	R$ 1.647,3
2024	R$ 2.322,4
2025	R$ 2.985,6
Total	**R$ 6.955,3**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 6.955.300.000,00 (seis bilhões, novecentos e cinquenta e cinco milhões e trezentos mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

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

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte

relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita na Cláusula 4.2.15 do Termo de Securitização deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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 securitizadora como "verde", "social", sustentável" ou termo correlato, informar

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO





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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora e pela Devedora 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 Securitizadora e/ou a 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 Securitizadora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Nesta seção temos os riscos que a Devedora considera relevantes para os seus negócios e para os investimentos em seus valores mobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira podem ser afetados negativamente, assim como o montante dos investimentos feitos em seus valores mobiliários. Dessa forma, os Investidores devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos a seguir são aqueles que atualmente acredita-se poderem afetar negativamente a Devedora. Outros riscos que atualmente não se considera relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente a Devedora.

Uma versão completa dos fatores de risco relacionados à Devedora, seus Controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, no item "4. FATORES DE RISCO", incorporado por referência a este Prospecto.

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

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta, à Devedora e à securitizadora são:



Risco decorrente da volatilidade, baixa liquidez e características estruturais do mercado de capitais brasileiro e da inexistência de mercado secundário ativo para os CRI.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais, notadamente os mercados americano e europeu, e não é tão regulamentado ou supervisionado como estes. Investir em valores mobiliários de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve risco maior do que investir em valores mobiliários de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Nesse contexto, os investimentos em valores mobiliários brasileiros, inclusive os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: (i) mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; (ii) restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido; e (iii) a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de valores mobiliários brasileiros, que podem limitar substancialmente a capacidade dos titulares de CRI de alienar seus valores mobiliários ao preço e no momento desejados.

Adicionalmente, o preço de mercado dos CRI poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por questões macroeconômicas, nacionais e internacionais, que não podem ser controladas pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os titulares de CRI.

Em particular, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez 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. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá a partir da data de liquidação da Oferta, e cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que os CRI serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. A realização da marcação a mercado dos CRI, visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI, o que pode impactar negativamente a negociação dos CRI pelo investidor no mercado secundário.

Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil quaisquer eventos políticos ou econômicos, incluindo os acima descritos, que poderão interferir nas atividades da Emissora e afetar negativamente o valor de mercado dos CRI, gerando perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco relacionado ao Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana



podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Nesses casos, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados 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 Maior / Materialidade Maior.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, presentes na referida assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (waiver) dependerá de aprovação, dos Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

Além disso, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, sendo a aprovação em primeira e segunda convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, observado que as Assembleias Especiais poderão ser conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os

Titulares de CRI. Para mais informações sobre os quóruns, verificar a seção 18 deste Prospecto, na página 171.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários e da Lei 14.430/22.

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430/22, e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM, e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A Oferta será realizada em 2 (duas) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries foi definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação.

O número de séries e o número de CRI alocado em cada série da Emissão foi definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorreu por meio do Sistema de Vasos Comunicantes.

Eventual série em que foi verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI da respectiva série conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, podendo sofrer prejuízos. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI da respectiva série com menor demanda poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento da respetiva série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

O modelo de negócios da Devedora foca em empreendimentos imobiliários do programa "Minha Casa, Minha Vida" e da linha de crédito imobiliário SBPE, através da utilização do crédito associativo. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes do programa "Minha Casa, Minha Vida" ou do SBPE poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.

O programa habitacional "Minha Casa, Minha Vida" compreende a alocação de recursos do orçamento geral da União e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"), visando promover o financiamento e subsídio para a construção e venda de unidades imobiliárias para famílias com renda mensal entre R$ 3.2000,00 até R$ 13.000,00.

O programa é dividido por grupos de renda familiar que determinam valor e origem dos subsídios, assim como os juros e as condições de financiamento. A Devedora desenvolve empreendimentos imobiliários enquadrados em todos os grupos do programa, sendo que as vendas de empreendimentos correspondentes ao preço do teto do programa totalizaram 91,1% do total de unidades vendidas pela Devedora em 2025.

Em 2023, o governo federal estabeleceu a meta de ofertar dois milhões de moradias até 2026. Em 2025, essa meta foi revisada e pode chegar a cerca de três milhões de unidades habitacionais contratadas .

Atualmente, o programa Minha Casa, Minha Vida opera nas seguintes faixas de renda familiar para habitação urbana:

Faixa 1: famílias com renda bruta mensal de a até R$ 3.200,00;

Faixa 2: famílias com renda bruta mensal entre R$ 3.200,01 e R$ 5.000,00;

Faixa 3: famílias com renda bruta mensal entre R$ 5.000,01 e R$ 9.600,00; e



Faixa 4: famílias com renda bruta mensal entre R$ 9.600,01 e R$ 13.000,00.

Estabelecida em abril de 2026, essa nova faixa permite o financiamento de imóveis novos ou usados de até R$ 600 mil, com juros de 10% ao ano e prazo de até 420 meses (35 anos). O financiamento é válido apenas para o primeiro imóvel do mutuário, com limite de até 80% do valor do imóvel.

Além do programa Minha Casa, Minha Vida, a Devedora também opera utilizando recursos do SBPE.

A Devedora depende significativamente, portanto, da disponibilidade de linhas de crédito para os seus clientes por meio do programa “Minha Casa, Minha Vida” do governo federal e dos recursos da poupança da Caixa Econômica Federal (SBPE). A manutenção do programa “Minha Casa, Minha Vida” e a disponibilidade de recursos do SBPE está sujeita a fatores fora do nosso controle, incluindo eventuais alterações nas políticas de habitação do governo federal. Dessa forma, a não implementação desse programa, sua suspensão, cancelamento ou qualquer atraso em seu cronograma poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.

A eventual escassez ou dificuldade de obtenção de financiamento pelo programa “Minha Casa, Minha Vida” ou do SBPE, aumento nas taxas de juros, redução de prazos do financiamento, redução do valor financiado por unidade, redução nos subsídios oferecidos e/ou alteração de outras condições de financiamento, ou quaisquer alterações dos termos e condições atualmente vigentes do programa “Minha Casa, Minha Vida”, incluindo os critérios de enquadramento de renda familiar nas diferentes faixas do programa, e das linhas de crédito imobiliário SBPE, podem vir a afetar a estratégia de atuação da Devedora, bem como impactar negativamente os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Os clientes da Devedora podem obter recursos junto ao FGTS para adquirir as unidades habitacionais da Devedora, e eventuais mudanças nas políticas de concessão de crédito do FGTS atualmente praticadas pelo governo federal poderão afetar adversamente a aquisição de tais unidades e consequentemente a Devedora.

Os clientes da Devedora também podem utilizar os recursos oriundos do FGTS, criado pelo governo federal e administrado pelo Conselho Curador (formado por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do governo federal), para financiar a aquisição de unidades habitacionais comercializadas pela Devedora. Cumpridas determinadas condições, tais como tempo de contribuição, ausência de outro financiamento ativo, não ser proprietário de outro imóvel na mesma localidade da residência ou exercício de ocupação laboral e limite do valor do imóvel a ser adquirido de até R$ 2,25 milhões, os clientes da Devedora poderão sacar os recursos do FGTS para aquisição de imóveis. Pelo fato de o FGTS ser administrado também pelo governo federal, sua política de uso dos recursos pode sofrer alterações em seus parâmetros de concessão, o que pode impactar negativamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora.

Em virtude dos fatores elencados acima, financiamentos para clientes da Devedora poderão não estar disponíveis, ou seus termos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário (“SFI”), do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), e do FGTS, que ocasionem a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros, podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Devedora, ou ainda, ocasionando a inadimplência daqueles clientes da Devedora que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não têm recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, caso o financiamento esperado não venha a ser aprovado pela instituição financeira.

Dessa forma, caso ocorra a suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de crédito ou regime para liberação de recursos do FGTS, as perspectivas de crescimento dos negócios da Devedora podem ser afetadas, bem como o desenvolvimento de suas atividades futuras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Riscos macroeconômicos e geopolíticos: impacto de crises econômicas, conflitos internacionais e percepção de risco sobre mercados emergentes nos negócios da Devedora e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão.

Os negócios da Devedora são influenciados, em diferentes graus, por questões políticas e condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina e países de economia emergente, de modo que eventos e acontecimentos que gerem ou contribuam para a instabilidade política e econômica dos mercados financeiros e de valores mobiliários — incluindo desdobramentos de guerras e conflitos internacionais — podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira. Investir em valores mobiliários de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve risco maior do que investir em valores mobiliários de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente, ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora, dificultando o acesso da Devedora ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, prejudicando, nesses casos, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os Titulares de CRI.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Conflitos geopolíticos afetam as condições macroeconômicas, a segurança, as taxas de câmbio e os mercados financeiros globais em geral, além de reduzir os níveis de atividade econômica e aumentar a volatilidade nos mercados financeiros, tornando mais difícil para a Devedora obter recursos adicionais. O conflito entre Rússia e Ucrânia, o conflito na Faixa de Gaza, as tensões entre países do Oriente Médio e os Estados Unidos e as tensões entre China e Estados Unidos resultaram em volatilidade nos mercados globais, afetaram adversamente e podem continuar a afetar adversamente as cadeias globais de suprimento e os mercados de capitais globais, bem como o interesse de investidores em valores mobiliários emitidos por empresas que operam em mercados emergentes. Além disso, questões geopolíticas poderão elevar os preços de matérias-primas, insumos e serviços utilizados pela Devedora em seus empreendimentos, podendo aumentar significativamente os custos de operação e reduzir a sua rentabilidade.

A atual administração dos Estados Unidos vem implementando medidas comerciais protecionistas que afetam diversos de seus principais parceiros comerciais, incluindo o Brasil. A partir de abril de 2025, o governo norte-americano impôs uma tarifa "recíproca" básica de 10% sobre importações de vários países, incluindo o Brasil. Em 30 de julho de 2025, o Presidente Donald Trump assinou uma ordem executiva declarando emergência nacional e impondo uma tarifa adicional de 40% sobre a maioria dos produtos brasileiros, resultando em uma tarifa combinada de 50% para muitos produtos, que entrou em vigor em 6 de agosto de 2025. Entre agosto e

outubro de 2025, essas medidas causaram perturbações significativas no mercado, incluindo aumento dos preços do café nos Estados Unidos e uma forte queda nas exportações brasileiras de carne bovina para o país. Em resposta, o Presidente Luiz Inácio Lula da Silva anunciou planos para adotar tarifas retaliatórias. Em 20 de novembro de 2025, após negociações, o Presidente Trump assinou uma nova ordem executiva revertendo a tarifa adicional de 40% para diversos produtos agrícolas brasileiros (incluindo a maior parte da carne bovina, café e frutas) com o objetivo de reduzir custos aos consumidores norte-americanos. Até a presente data, embora muitas exportações agrícolas tenham sido isentas da tarifa adicional de 40%, aproximadamente 22% das exportações brasileiras para os Estados Unidos continuam sujeitas a ela, e negociações para novas isenções seguem em andamento. A tarifa básica de 10% permanece, em geral, em vigor.

Além disso, os Estados Unidos continuam a manter programas de sanções internacionais com alcance extraterritorial, como o Global Magnitsky Human Rights Accountability Act, ou Lei Magnitsky, sob a qual indivíduos e entidades brasileiras foram designados em períodos recentes. Esses desenvolvimentos contribuíram para o aumento das tensões geopolíticas, maior volatilidade do mercado e maior incerteza quanto ao comércio internacional e aos fluxos de capitais.

Nesse contexto, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. A concretização de quaisquer dos riscos acima descritos — incluindo possíveis flutuações das taxas de câmbio e inflação, impacto na oferta e condições de crédito, restrição no poder de compra dos clientes em potencial e redução da liquidez global — poderá afetar adversamente a Devedora, a condução dos seus negócios, a capacidade de financiamento das suas operações, a demanda e a receita da Devedora, bem como o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão, gerando perdas financeiras aos investidores. Não temos controle sobre, e não podemos prever, os efeitos de ações futuras de governos estrangeiros, incluindo novas restrições comerciais ou sanções, que podem afetar material e adversamente nossos negócios, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

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

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

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito 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 dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados nas Debêntures de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado dos CRI da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos conforme Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Eventual rebaixamento na classificação de risco ("rating") do Brasil poderá acarretar a redução de liquidez das Debêntures para negociação no mercado secundário.

Para se realizar uma classificação de risco ("rating"), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle das partes, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, realizado durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a alienar os CRI, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, o que poderá causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Riscos relacionados à tributação dos CRI.

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Lei 11.033/2004"), isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução Normativa RFB 1.585/2015"), tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI.

Alterações na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar adversamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, 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 Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 60, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado dos CRI tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos

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

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado dos CRI ou optar pela liquidação deste, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, impactando adversamente o desempenho financeiro dos CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), e da Lei 14.430/22, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, caso necessário.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes.

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a obtenção do registro da Oferta ou até a primeira Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar, a seu exclusivo critério, por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme (conforme abaixo definida), pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67, da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67, conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º, do Ofício-Circular n.º 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023 ("**Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE**").

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos

pelos potenciais Investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Os custos de obras e alterações em orçamentos podem resultar na necessidade de complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e, consequentemente, da Devedora.

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original planejado, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) queda de produtividade e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"), não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora.

Além disso, a maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades lançadas. Esses empreendimentos, quando financiados diretamente pela Devedora em vendas realizadas a prazo, têm seus valores reajustados em dois momentos, durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção, a Devedora utiliza o INCC e, após a construção, o Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). A maior parcela das despesas relacionadas à atividade de construção da Devedora é reajustada pelo INCC.

Adicionalmente, a Devedora realiza vendas vinculadas ao financiamento repassado pela Devedora à Caixa Econômica Federal. Nestes casos, o valor do financiamento obtido pela Devedora é fixado no momento do repasse à Caixa Econômica Federal, não sendo passível de reajuste ou correção. Referidos repasses ocorrem logo após a venda das unidades, condicionados à aprovação do crédito do cliente junto à Caixa Econômica Federal.

Dessa forma, caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre estes índices ou entre o valor fixado no repasse e as despesas do empreendimento, não será possível reajustar as receitas da Devedora na mesma proporção do aumento de suas despesas, de forma que a Devedora poderá ser afetada adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Os recursos dos financiamentos para os empreendimentos da Devedora são fornecidos pela Caixa econômica Federal, de modo que eventuais mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente praticadas pela Caixa econômica Federal poderão afetar adversamente a Devedora.

A principal estratégia de negócios da Devedora consiste em operar no programa "Minha Casa, Minha Vida" e seus clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. O financiamento dos empreendimentos e dos clientes da Devedora é oferecido pela Caixa Econômica Federal por meio do programa "Minha Casa, Minha Vida", sendo que, em relação aos empreendimentos, deve haver aprovação do respectivo projeto apresentado pela Devedora por parte da Caixa Econômica Federal previamente ao início das obras.

O crescimento da Devedora está vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida", do Governo Federal, no qual a Caixa Econômica Federal, tendo como principal fonte de recursos o FGTS, desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

A Caixa Econômica Federal é uma empresa pública e, dessa forma, está sujeita a influência política do governo federal e, portanto, suscetível a mudanças nas regras e metodologias de concessão de crédito vigentes, o que poderá afetar a Devedora. Tais fatores podem levar a Devedora a ter que buscar e a utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Devedora pode sofrer um efeito adverso.

Além disso, a aprovação dos projetos, a concessão dos financiamentos e outras atividades relacionadas podem ser afetadas negativamente pela interrupção, suspensão ou atrasos nas atividades da Caixa Econômica Federal, incluindo em caso de greves, o que poderá impactar negativamente as operações e a

condição financeira da Devedora. Ainda, a Devedora poderá não ser capaz de cumprir, tempestiva e integralmente, eventuais exigências impostas pela Caixa Econômica Federal para a liberação do financiamento imobiliário, o que poderá atrasar ou tornar inviável o desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário e, consequentemente, poderá afetar negativamente os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

As atividades da Devedora e seu crescimento futuro dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição de terrenos e financiamento da construção, que poderá não estar disponível ou não estar disponível em condições satisfatórias.

O desenvolvimento das atividades da Devedora e a sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que engloba a prospecção e aquisição de terrenos, o desenvolvimento e o lançamento de empreendimentos imobiliários e a conclusão de obras, demandam recursos significativos para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. Além do caixa gerado por suas atividades, a Devedora depende de empréstimos bancários, especialmente dos recursos concedidos pela Caixa Econômica Federal, e de operações de captação de recursos no mercado financeiro, para suprir as suas necessidades de capital de giro. A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional de terceiros, aqui incluída a Caixa Econômica Federal, ou, se disponível, que o mesmo poderá ser obtido em termos e condições satisfatórios.

Além disso, caso o tempo necessário para a formalização do financiamento se prolongue, a Devedora poderá não concluir as obras de seus empreendimentos a tempo ou conclui-las sob condições menos favoráveis. Igualmente, a contratação de financiamentos pode se dar por meio de condições menos favoráveis, conter cláusulas restritivas nos instrumentos de dívida e exigir a prestação de garantias para garantir tais financiamentos, o que pode onerar ou até impedir a contratação de tais financiamentos por parte da Devedora.

Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial de suas estimativas, por exemplo, caso a receita da Devedora não atinja os níveis planejados ou, ainda, seja necessário incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns dos seus planos de incorporação e expansão ou, ainda, abdicar de oportunidades de mercado.

A ausência de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e o desenvolvimento futuro das atividades da Devedora, o que poderia prejudicar de forma relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Ainda, na ausência de volume de caixa adequado gerado por suas próprias operações, poderá ser necessário à Devedora obter capital adicional no mercado de capitais, por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida.

De acordo com a Lei das S.A., mediante o atendimento a determinados requisitos, a captação de recursos por meio da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada com exclusão e/ou redução do direito de preferência dos acionistas da Devedora, o que pode resultar na diluição da participação destes investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

A Devedora está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento das leis relativas à proteção de dados e da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, que prevê a aplicação de sanções, inclusive pecuniárias, em caso de descumprimento, o que poderá afetar adversamente a reputação e situação financeira da Devedora.

A Lei n.º 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD"), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, como até então o direito à privacidade e proteção de dados era regulado no Brasil.

A LGPD estabelece o marco legal a ser observado por pessoas naturais ou jurídicas de direito público ou privado no tratamento de dados pessoais (coleta, classificação, utilização, processamento, armazenamento,



transferência, eliminação, entre outras operações realizadas com dados pessoais) e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis para o tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e penalidades em caso de violação da lei.

A Devedora administra e retém informações relacionadas a seus clientes, no curso regular de suas operações. Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, estará sujeita, de forma isolada ou cumulativa, às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD") de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais a que se refere a infração, multa de até 2% (dois por cento) do seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) no último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração e multa diária, observado limite global mencionado; suspensão 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; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

A Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados aos titulares de dados pessoais, por suas atividades de tratamento e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela, suas subsidiárias, e prestadores de serviço que atuem como operadores de dados pessoais em nome da Devedora ou como controladores conjuntos, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD, o que poderá afetar negativamente a sua reputação e os seus resultados e, consequentemente, o valor de suas ações.

Em caso de falha ou insuficiência na adoção de medidas para proteger os dados pessoais que são tratados ou para manter a conformidade com a LGPD, a Devedora pode incorrer em custos relevantes, conforme indicado acima.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

A Devedora poderá não ser capaz de manter ou ampliar seu histórico de crescimento operacional

Reajustes no reconhecimento de receita de venda e custos da Devedora podem afetar os resultados da Devedora.

A receita de venda das unidades dos empreendimentos das Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (POC - Percentage of Completion Method). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a elaboração da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Acidentes de trabalho ocorridos nas obras da** Devedora**, envolvendo empregados próprios da** Devedora **ou terceirizados, podem gerar responsabilidades trabalhistas e civis, custos adicionais, atrasos de obras e impactos relevantes na reputação e nos resultados da** Devedora**.

As atividades de construção envolvem riscos inerentes, incluindo trabalho em altura, uso de máquinas e movimentação de materiais, que podem resultar em acidentes. A ocorrência desses eventos pode acarretar afastamentos, indenizações, processos administrativos e judiciais, multas, paralisações ou atrasos nos empreendimentos, além de danos reputacionais à Devedora.

Embora a Devedora adote políticas e práticas de saúde e segurança ocupacional e monitore o cumprimento das normas aplicáveis por seus empregados e prestadores de serviços, tais medidas podem não ser suficientes para impedir a ocorrência de acidentes de trabalho que possam afetar adversamente seus negócios, sua situação financeira e seus resultados operacionais.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Aumento no preço dos insumos e serviços pode pressionar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.

A Devedora está sujeita a aumento do preço dos insumos e serviços em virtude da negociação com fornecedores ou aumento de custos de matéria prima. Além disso, eventuais reajustes baseados em diferentes índices financeiros, a variação cambial, bem como as alterações na legislação tributária podem ocasionar a majoração de alíquotas de impostos e/ou criação de novos tributos. Todos esses fatores, em conjunto ou isoladamente, podem encarecer os insumos necessários à construção e, consequentemente, pressionar o custo do produto final. Como resultado, haveria prejuízos tanto para a comercialização dos imóveis quanto para a lucratividade da Devedora.

O INCC cresceu 13,68% durante o intervalo de janeiro a novembro de 2021 — o maior registro desde 2003. Em 2023 o acumulado dos 12 meses foi de 3,32% e em 2024 de 6,34%. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, o acumulado é de 6,10%.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis incorporados pela Devedora, afetando adversamente de forma significativa sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis incluem como 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, e a Devedora poderá conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Alterações na legislação tributária brasileira, conflitos em sua interpretação e a não renovação, modificação, limitação, suspensão ou revogação de determinados benefícios fiscais podem impactar adversamente a Devedora, aumentando os impostos que a Devedora é obrigada a pagar.

O Governo Federal e os Estados regularmente implementam mudanças nas leis tributárias as quais, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora. Essas mudanças incluem ajustes na carga tributária aplicável sobre as operações. Os efeitos dessas medidas e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de ajustes fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros. Em dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional n.º 132/2023 ("EC n.º 132/2023"), que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo, sendo regulamentada pelas Leis Complementares ("LC"), n.º 214/2025 e 227/2026. O novo modelo de tributação que passou a viger de forma gradual a partir de 2026 está baseado em um IVA dual, repartido em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS). A CBS substituirá o PIS e a COFINS em 2027, enquanto o IBS substituirá gradualmente o ICMS e o ISS entre 2029 e 2032, sendo implementado de forma definitiva em 2033, com a extinção do ICMS e do ISS.

Não há garantias de que mudanças legislativas, regulatórias ou jurisprudenciais, inclusive aquelas oriundas da reforma tributária ou relativas à tributação de lucros e dividendos, não resultem em efeitos adversos

relevantes para os negócios, desempenho e posição financeira da Devedora. Além disso, a modificação, suspensão, cancelamento ou não renovação de benefícios ou incentivos fiscais atualmente aplicáveis também pode impactar negativamente a Devedora de forma material.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da** Devedora**, e consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

O governo federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes nas alíquotas aplicáveis e criação de novos tributos. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de leis tributárias não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar a carga tributária total da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente os seus resultados operacionais. A Devedora e suas controladas estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo (i) regime especial de tributação, promovido pela adoção do patrimônio de afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos.

Além disso, o cancelamento ou mudanças adicionais na legislação tributária brasileira poderão resultar no aumento da carga tributária a que a Devedora e suas controladas estão sujeitas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas atividades e no preço de mercado das ações da Devedora.

O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas.

A Devedora não tem controle sobre as medidas e políticas que o governo federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios da Devedora, a situação econômico-financeira e os resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) política monetária; (iv) flutuações cambiais; (v) ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora; (vi) alteração das normas trabalhistas; (vii) inflação; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (ix) expansão ou contração da economia brasileira; (x) política fiscal e alterações na legislação tributária; (xi) política habitacional; (xii) controle sobre importação e exportação; (xiii) fornecimento de energia elétrica; (xiv) instabilidade social e política; e (xv) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As atividades da Devedora, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante por tais modificações. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por Devedoras brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Devedora, seus resultados operacionais, afetando adversamente o fluxo de caixa disponível para pagamento, e o valor de mercado de suas ações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

A** Devedora**, seus resultados e o valor de suas ações podem ser afetados adversamente por condições macroeconômicas e condições do mercado imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por

mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego/desemprego e seu impacto na construção de renda familiar; (ii) disponibilidade de financiamentos para a construção do imóvel e aquisição pelos adquirentes finais; e (iii) disponibilidade de terrenos para incorporação e venda.

Adicionalmente, o valor de mercado de áreas/terrenos não incorporados e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas relevantes nas condições econômicas ou no mercado imobiliário, a Devedora poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Ausência de manifestação dos auditores independentes da Devedora com relação às informações contábeis e financeiras da Devedora relativas aos exercícios de 2024 e 2023 apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Devedora

As demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria por parte dos auditores independentes da Devedora.

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

Consequentemente, as informações contábeis e financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 fornecidas no Formulário de Referência da Devedora e constantes deste prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e podem induzir os investidores em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Problemas relacionados à qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários, à paralisação de obras, à escassez de materiais/equipamentos/mão de obra, ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar a reputação da Devedora ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e, consequentemente, diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a sua conclusão no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, consequentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Devedora a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Devedora é legalmente responsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

Podem ocorrer atrasos, a paralisação temporária ou indefinida de obras, ou mesmo a impossibilidade de obtenção de licenças, alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, restrições resultantes de surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Devedora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar

continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação, as vendas futuras e o seu resultado financeiro.

A paralisação efetiva de uma obra, ainda que temporária, pode gerar necessidade de retrabalho, remobilização de equipes, realocação de fornecedores, renegociação de contratos e aumento significativo dos custos de construção.

A Devedora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão-de-obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora.

Por fim, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas, tais como desabamento de edificações, fato que pode acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizar por danos morais e materiais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando a capacidade de venda de novos projetos pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças na economia podem afetar adversamente os negócios da Devedora.

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo pode provocar volatilidade no mercado de capitais nacional e/ou global e ocasionar impactos adversos no mercado imobiliário e, consequentemente, nas operações da Devedora.

Eventuais surtos, epidemias, pandemias ou endemias, como o COVID-19, o zika vírus, o vírus ebola, o vírus H5N5 (causador da gripe aviária), a febre aftosa, o vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína) e suas mutações, a síndrome respiratória do Oriente Médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), entre outros, afetaram e podem continuar a afetar o comportamento das pessoas e as economias dos países em que essas doenças se propagarem e/ou da economia global.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos negócios da Devedora, bem como na economia brasileira. Surtos de doenças também podem impossibilitar que os profissionais da Devedora se dirijam às suas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de seus profissionais), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos seus negócios.

Além disso, uma recessão e/ou desaceleração econômica global ou nacional, incluindo o aumento do desemprego e/ou a redução da atividade econômica, durante um surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, têm potencial para impactar a demanda pelos empreendimentos imobiliários da Devedora e suas atividades. Como resultado, a ocorrência de tais eventos poderá afetar negativamente os negócios, a condição financeira, os resultados operacionais, a liquidez e os fluxos de caixa da Devedora.

A Devedora não consegue garantir que surtos de doenças regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, a Devedora não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir ou minimizar um impacto negativo em seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter Os sistemas de TI da Devedora, podem resultar em danos à reputação e danos financeiros para a Devedora.

As operações da Devedora dependem em grande parte do seu sistema de informação, que é uma ferramenta importante de administração de seus recursos e controle dos seus ativos relevantes.

A Devedora enfrenta vários riscos de segurança cibernética, incluindo, mas não se limitando à: invasão de seus sistemas de informações e plataformas de tecnologia por terceiros mal intencionados, infiltração de malware (vírus de computador) em seus sistemas, contaminação (intencional ou acidental) de suas redes e sistemas de terceiros com os quais trocamos dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou a dados privados por pessoas dentro ou fora da organização da Devedora e ataques cibernéticos que causam degradação dos sistemas ou indisponibilidade de serviços que podem resultar em perdas para os negócios da Devedora.

A Devedora pode não conseguir proteger com êxito seus sistemas de informação e plataformas de tecnologia contra as ameaças descritas.

Nos últimos anos, a Devedora observa sistemas de computadores de empresas e organizações sendo alvos de ataques, não apenas por ciber criminosos, mas também por ativistas e estados nocivos. Os ataques cibernéticos podem causar perdas significativas de dados de clientes e outras informações confidenciais, além de perdas significativas de ativos líquidos (incluindo dinheiro).

Além disso, ataques cibernéticos podem causar a desativação de sistemas de informação e tecnologia usados para atender os clientes da Devedora. À medida que as tentativas de ataques continuam evoluindo em escopo e sofisticação, a Devedora pode incorrer em custos significativos em suas tentativas de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra tais ataques, ou investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou comunicar ataques cibernéticos a seus clientes.

Além disso, a Devedora gerencia e mantém informações pessoais e confidenciais de clientes no curso normal de seus negócios. Qualquer falha, violação ou acesso indevido a esses dados pode resultar em responsabilização legal da Devedora e na ampliação de eventuais sanções.

Adicionalmente aos custos incorridos para tratar as ameaças cibernéticas, a ocorrência de um evento dessa natureza pode ensejar dano à imagem e reputação da Devedora, assim como prejuízos operacionais decorrentes da potencial perda de dados e interrupção das operações, o que, por sua vez, pode ter impactos na situação financeira nos negócios da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora poderá não ser capaz de manter ou ampliar seu histórico de crescimento operacional e/ou financeiro no todo ou em parte, como planejado. O negócio, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados adversamente.

A Devedora pode não ser capaz de aumentar ou manter, no futuro, níveis de crescimento similares aos registrados nos últimos anos. Caso a Devedora não seja capaz de responder a esse cenário de modo eficiente e assertivo a expansão de seus negócios, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A não obtenção ou a obtenção intempestiva pela Devedora de licenças e registros exigidos tanto para os desembolsos dos financiamentos quanto no curso regular de seus negócios pode afetar adversamente a Devedora.

Diversas etapas dos negócios desenvolvidos pela Devedora, incluindo a aquisição de terrenos, a aprovação e execução dos projetos imobiliários, a obtenção de financiamentos, entre outros, requerem a obtenção de licenças, autorizações e registros perante os órgãos públicos e cartórios de registro competentes.

Adicionalmente, durante a vigência de eventuais financiamentos tomados pela Devedora, a liberação dos desembolsos pela Caixa Econômica Federal, que normalmente ocorre em periodicidade mensal, é condicionada à apresentação de diversas certidões pela Devedora, incluindo certidões negativas de débitos tributários.

A Implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção e manutenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como licenças ambientais e alvarás de zoneamento. A obtenção e a manutenção dessas licenças e alvarás válidos estão sujeitas à outorga pelas autoridades governamentais competentes, bem como ao cumprimento das condicionantes impostas. Além disso, a Devedora está sujeita à fiscalização por órgãos governamentais e entidades como o Ministério Público, sendo a não obtenção ou o descumprimento das condicionantes dessas licenças e/ou alvarás, poderá levar à aplicação de multas e, no pior cenário, à interrupção, embargo ou cancelamento das obras de implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo relevante sobre a imagem, reputação, atividades e resultados da Devedora

Adicionalmente, em relação aos terrenos de nossa reserva, eventual não aprovação das licenças necessárias ou impossibilidade de implementação do empreendimento poderá implicar a perda dos valores já aportados ou dos direitos vinculados a tais terrenos, reduzindo o VGV potencial associado, o que poderia afetar adversamente os resultados da Devedora.

Além disso, a aquisição de terrenos é garantida por pagamento inicial, sendo que o saldo remanescente do preço de venda do terreno é quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. Caso tais licenças e aprovações não sejam obtidas, a aquisição não poderá ser efetivada. Em geral, o depósito previsto no contrato e os custos de pré-incorporação não são recuperados caso todas as aprovações não sejam obtidas e a aquisição não seja consumada.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora está sujeita a riscos relacionados às suas parcerias e seu relacionamento com parceiros e sócios, que, caso verificados, podem afetar adversamente as operações, situação financeira e reputacional da Devedora.

O bom relacionamento e manutenção das parcerias da Devedora com seus parceiros e sócios é parte essencial de seus negócios. A Devedora poderá firmar parcerias com construtoras e outras incorporadoras com o propósito de desenvolvimento de seu negócio, redução de custos e riscos, bem como diversificação de projetos. A Devedora não poderá assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com todos seus sócios e parceiros, ou ainda que todas ou qualquer de suas parcerias irá prosperar e resultar nas expectativas esperadas. Dessa forma, o potencial insucesso de suas parcerias ou dificuldades na sua manutenção poderão afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora opera por meio de sociedades de propósito específico ("SPEs"). Algumas das suas SPEs foram constituídas pela Devedora, juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição desses lucros, seja sob a forma de dividendos, de juros sob capital próprio ou de redução de capital.

Não há garantia de que os recursos gerados por tais sociedades serão disponibilizados à Devedora ou de que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e pagamento de dividendos da Devedora. A não disponibilização desses recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, considerando que a Lei nº 15.270, sancionada em 26 de novembro de 2025 ("Lei 15.270"), introduziu a tributação sobre a distribuição de dividendos no Brasil a partir de 2026, tal fato poderá resultar na redução da capacidade das SPEs de realizar distribuições de lucros nos moldes atualmente utilizados, e,

consequentemente, causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Para mais informações, vide fator de risco “Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Devedora e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.”

Ainda, a potencial dificuldade financeira enfrentada por parceiros da Devedora, bem como por suas SPEs e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros poderão afetar adversamente as operações e/ou projetos da Devedora.

Caso um parceiro de determinada 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 a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a sua exposição aos riscos inerentes ao projeto imobiliário em questão. Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal.

Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora pode não conseguir executar, no todo ou em parte, sua estratégia de negócios, incluindo a sua estratégia de crescimento sustentável, o que poderá ter um efeito adverso em suas condições financeiras e patrimoniais.

A Devedora está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios, de modo que precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem- sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A implementação da estratégia de negócio da Devedora está sujeita a oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada. Caso a Devedora seja malsucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar seu crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, seus resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Devedora, o que poderá afetar de forma negativa a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Os clientes podem desistir da aquisição (distrato) das unidades que prometeram comprar, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da *Devedora.*

Atualmente, o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da compra e venda da unidade do empreendimento que prometeu adquirir (distrato) e devolvê-la para a Devedora, ou seja, ele pode optar por desistir da aquisição da unidade objeto da promessa de compra e venda celebrada com a Devedora. A Lei nº 13.786/2018, conforme alterada, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano, regulamenta as porcentagens para fins de cálculo dos valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato.



Nos termos da referida lei, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal prevendo a retenção de até 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação no respectivo empreendimento, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir os clientes dos valores já pagos, o que deverá ocorrer: (i) em até 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se, ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação; ou (ii) em até 180 (cento e oitenta) dias contados do distrato do respectivo contrato, no caso dos empreendimentos não submetidos ao patrimônio de afetação; ou (iii) em até 30 (trinta) dias contados da revenda da unidade devolvida pelo cliente, caso a Devedora consiga revendê-la antes de transcorridos os prazos previstos nos itens (i) e (ii). Tal cancelamento e respectiva obrigação de ressarcimento impactam negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

Adicionalmente, não há como assegurar que, uma vez em posse do imóvel, a Devedora o venderá em condições satisfatórias ou, até mesmo, será capaz de realizar tal venda. Mesmo nas hipóteses de distrato em que a legislação brasileira garanta à Devedora o direito de promover ação de cobrança cumulada com reintegração de posse, tendo por objeto o recebimento dos valores devidos e a retomada da unidade do comprador que tenha cancelado o contrato, não há garantia de que a revenda ocorrerá ou que será realizada pelos valores originalmente contratados.

Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e geração de caixa da Devedora e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos seus empreendimentos.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Pelo fato de a Devedora reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método do percentual de conclusão de cada empreendimento, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Devedora de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhecerá débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados especialmente em um cenário de aumento do nível de distratos e aumento dos insumos de construção, que resultam em um aumento nas estimativas de custos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora assumiu obrigações financeiras e não financeiras ("Covenants") em seus contratos de dívidas, dentre as quais, restrições à sua capacidade de endividamento. O não cumprimento desses covenants pode, dentre outras consequências, restringir a distribuição de dividendos e/ou causar o vencimento antecipado dessas dívidas.

A Devedora está sujeita a determinados Covenants existentes em seus contratos de dívidas, dentre as quais, restrições à sua capacidade de endividamento, manutenção de índices financeiros, com verificações usualmente trimestrais.

Adicionalmente, no âmbito de emissões de debêntures e Certificado de Recebíveis de Imóveis ("CRI"), a Devedora contraiu a obrigação de não distribuir dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos adicionais aos dividendos mínimo obrigatórios, a seus acionistas, caso a

Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas na respectiva escritura de emissão, observado os prazos de cura aplicáveis.

Além disso, eventuais atrasos, paralisações ou descumprimento de obrigações relacionadas ao andamento das obras poderão acarretar o vencimento antecipado dos contratos de financiamento com a Caixa Econômica Federal e, consequentemente, acarretar o cross default sobre outros demais contratos de dívida firmados pela Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de atender aos referidos Covenants, inclusive em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross acceleration) de outras obrigações da Devedora, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

O vencimento antecipado de qualquer dos contratos financeiros de que a Devedora é parte pode afetar a sua capacidade de honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos seus negócios e na sua situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

O código de conduta da Devedora e os seus controles internos, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com os terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção, prevenção à lavagem de dinheiro e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome da Devedora. Falhas em seus sistemas, políticas e procedimentos de gerenciamento de riscos podem afetar adversamente os negócios da Devedora.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora, podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da sua administração, funcionários, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Devedora está sujeita, dentre as quais a leis relativas à Convenção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) de 1997 sobre Combate ao Suborno de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais, como a Foreign Corrupt Practices Act, Lei Federal nº 9.613/98, Lei Federal 8.429/92 e a Lei Federal nº 12.846, de 29 de janeiro de 2014 (“Lei Anticorrupção”).

Deste modo, a Devedora poderá estar sujeita a violações de seu Código de Conduta, das leis e regulamentos listados acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome ou em benefício da Devedora, o que pode afetar adversamente a sua reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais.

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 Anticorrupção; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros agindo em nome da Devedora; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais do Devedora.

A existência, atual ou futura, de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a Devedora e/ou sua administração, funcionários, parceiros de negócio ou terceiros que agem em seu nome pode resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão de 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, incluindo a possibilidade de continuar participando do programa “Minha Casa Minha Vida” e do SBPE, o que limitaria a capacidade da Devedora de obter novos financiamentos no âmbito do programa “Minha Casa e Minha Vida”. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

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, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

As políticas e procedimentos da Devedora para identificar, monitorar e gerenciar riscos podem não ser totalmente eficazes. Os métodos de gerenciamento de riscos podem não identificar exposições futuras ou serem suficientes contra riscos desconhecidos que podem ser significativamente maiores do que aqueles indicados pelas medidas históricas que a Devedora utiliza. Outros métodos de gerenciamento de risco adotados pela Devedora que dependem da avaliação de informações relacionadas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser precisos, completos, atuais ou avaliados adequadamente.

As informações nas quais a Devedora se baseia ou mantém como modelos históricos e estatísticos podem estar incompletas ou incorretas. Como resultado, qualquer deficiência, falha ou ineficácia de seus controles internos pode afetar materialmente os negócios, reputação e os resultados operacionais da Devedora.

Além disso, os procedimentos internos de conformidade e controle da Devedora podem não ser adequados ou suficientes para prevenir ou detectar má conduta, fraude ou outras violações das leis aplicáveis por seus funcionários e membros de sua administração. Se os funcionários, membros da administração ou terceiros agindo em nome da Devedora se envolverem em práticas fraudulentas, corruptas ou injustas ou violarem as leis e regulamentos aplicáveis ou suas políticas internas, a Devedora poderá ser responsabilizada por essas violações, que podem resultar em multas ou sanções que possam afetar substancial e adversamente seus negócios e sua reputação.

Ainda, de acordo com a Lei Anticorrupção, pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, como é o caso da Devedora, estão sujeitas às obrigações relacionadas: (i) à identificação dos clientes e manutenção de registros com cadastros atualizados; (ii) à manutenção de registro de toda transação em moeda nacional ou estrangeira, títulos e valores mobiliários, títulos de crédito, metais, ativos virtuais, ou qualquer ativo passível de ser convertido em dinheiro que ultrapassar limite fixado pela autoridade competente; (iii) à adoção de políticas, procedimentos e controles internos, compatíveis com seu porte e volume de operações; (iv) ao cadastro atualizado no órgão regulador ou fiscalizador; e (v) às requisições formuladas pelo COAF na periodicidade, forma e condições por ele estabelecidas.

A Devedora também deverá realizar a comunicação de operações financeiras, especialmente as que possam constituir os crimes previstos na Lei Anticorrupção, às autoridades competentes, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, bem como declarações negativas de não ocorrência de propostas, transações ou operações passíveis de serem comunicadas, conforme o caso, na periodicidade, forma e condições estabelecida pelo COAF.

Os procedimentos mantidos pela Devedora podem ser considerados como insuficientes pelas autoridades competentes para cumprimento da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora e/ou de seus administradores, conforme o caso, com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência, (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação; ou (c) ao valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), (iii) inabilitação temporária, pelo prazo de até 10 (dez) anos, para o exercício do cargo de administrador, ou (iv) cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento, o que poderá afetar adversamente a reputação, a operação e os resultados da Devedora. Além das sanções administrativas, falhas nos procedimentos de prevenção estabelecidos na regulamentação aplicável, a depender das circunstâncias, podem gerar responsabilização civil caso venham a ocasionar prejuízos a terceiros, a investidores ou ao mercado, conforme previsto nos arts. 186 e 927 do Código Civil.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A Devedora é, e poderá vir a ser no futuro, parte em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, administrativa, previdenciária, ambiental e/ou criminal, dentre outras, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, trabalhistas, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, inclusive o Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN ou órgão equivalente, dentre outras) e procedimentos arbitrais. Processos administrativos perante autoridades ambientais, urbanísticas e de licenciamento, bem como procedimentos de controle (inclusive do Ministério Público) – tais como aqueles já existentes contra a Devedora e algumas de suas controladas e que tramitam no DEPLAN sobre a correta destinação das unidades HIS/HMP às faixas de renda aplicáveis - podem impor sanções e restrições operacionais ou resultar em ação civil pública ou Termo de Ajustamento de Conduta, com obrigações e penalidades que, conforme o caso, afetem contratos e benefícios fiscais e impactem cronogramas, custos e a continuidade dos empreendimentos. Tais medidas podem impactar negativamente os negócios, a condição financeira, os resultados e a reputação da Devedora.

A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos judiciais ou administrativos serão favoráveis a ela ou que suas provisões, quando existentes, serão suficientes para cobrir todas as responsabilidades que possam surgir destes procedimentos.

Decisões contrárias aos interesses da Devedora, aos interesses de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, que afetem a condução de seus negócios como inicialmente planejado, que resultem em condenações em valores não cobertos por provisões, que afetem a reputação da Devedora, que impeçam a contratação com o poder público impactando inclusive a continuidade de sua participação no Programa Minha Casa Minha Vida e SPBE ou a resultem na perda de benefícios fiscais, podem impedir a realização dos negócios da Devedora e poderão afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, é possível que a Devedora não tenha recursos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de nossos ativos financeiros, penhora de nosso faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de nossas certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso em nossas operações e no desenvolvimento de nossos negócio, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Da mesma forma, membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Devedora, bem como acionistas controladores da Devedora podem vir a ser parte em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultado pode afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os de exercer suas funções na Devedora e/ou impedindo a Devedora e suas controladas de contratar com o Poder Público, afetando a reputação da Devedora e/ou seus negócios e resultados, direta ou indiretamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora poderá enfrentar dificuldades para localizar e adquirir terrenos atraentes, bem como lidar com variações no valor de seus terrenos em estoque, o que pode elevar seus custos de vendas, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetá-la adversamente.

O crescimento contínuo da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Devedora, como estratégia, concentra nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro os terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos futuros. O valor dos terrenos da Devedora mantidos em estoque poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas,

regulatórias, de mercado, as condições no entorno dos terrenos, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos que podem aumentar a competitividade. A eventual queda do valor de mercado ou de atratividade dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, assim como o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, e, consequentemente, afetar de forma adversa a Devedora.

À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, principalmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, regiões de atuação da Devedora, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos pode aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de seus empreendimentos. Assim, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetar adversamente a eficiência operacional da Devedora e impactar adversamente seus resultados.

Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e Uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

A receita da Devedora deriva de propriedades nas regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Devedora espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessas regiões e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essas áreas. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados ou sofrer restrições de utilização, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros, 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 e, consequentemente, trazer prejuízos financeiros à Devedora e aos potenciais investidores.

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

Eventual desapropriação também pode comprometer a viabilidade técnica ou econômica de empreendimentos cujo terreno já foi adquirido, podendo gerar contingências com adquirentes e afetar negativamente a performance comercial dos empreendimentos.

Ainda, o atraso na formalização e no registro das escrituras públicas dos terrenos adquiridos pela Devedora pode resultar na perda desses ativos. No processo de aquisição de terrenos, a Devedora utiliza instrumentos particulares de promessa de compra e venda ou de permuta, que, em geral, contêm condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa dessas condições é que a aquisição da propriedade se torna viável, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas e, consequentemente, a transferência da titularidade para a Devedora.

Enquanto não houver o registro da escritura, o terreno permanece sujeito a eventuais passivos existentes em

nome do vendedor, que continua figurando como legítimo proprietário. Além disso, o imóvel pode ser indevidamente compromissado pelo vendedor a terceiros e, caso a transferência seja registrada a favor destes, restará à Devedora apenas o direito de buscar indenização por perdas e danos. A perda de um terreno considerado já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, impactando adversamente os negócios da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que poderá afetar adversamente a situação financeira da Devedora.

A Devedora não pode garantir que as coberturas das apólices de seguro mantidas pela Devedora estarão sempre disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Ademais, determinados riscos podem não estar cobertos pelas apólices (por exemplo, caso fortuito, força maior, interrupção de determinadas atividades, guerra, entre outros).

Além disso, eventuais multas e penalidades decorrentes de atraso na entrega de empreendimentos não estão cobertas pelas apólices da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não poderá garantir que, no vencimento das apólices atualmente vigentes, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Portanto, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices ou a impossibilidade de renovação das apólices podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora, podendo prejudicar as condições financeiras da Devedora e, consequentemente, trazer prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Devedora, o que poderá afetar negativamente a eficiência operacional e a situação financeira da Devedora.

A Devedora depende da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Com o aumento do volume de lançamentos, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória seus novos empreendimentos, a Devedora pode ter dificuldade na mobilização comercial dos seus produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá impactar negativamente a sua eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar as condições financeiras da Devedora, o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, trazer prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora está sujeita a autuações que resultem na celebração de Termos de Ajustamento de Conduta ("TAC") ou Termos de Compromisso ("TC") e, consequentemente, está sujeita a riscos de descumprimento de Obrigações assumidas em TACs e TCs, O que poderá afetar adversamente a situação financeira da Devedora.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Devedora, assim como promover Ações Civis Públicas ("ACP") para recuperação de danos causados pela Devedora no desenvolvimento de suas atividades, incluindo no que se refere às condições de trabalho e ao meio ambiente, entre outros, que vierem a ser identificados em fiscalizações ou procedimentos administrativos. Tais ações podem, além de pugnar pelo cumprimento das leis e normas aplicáveis, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais penalidades e ressarcimentos a terceiros.

Em situações em que a Devedora for parte em inquéritos civis ou ACP, poderá figurar como compromissária em TACs ou TCs genéricos perante o Ministério Público ou outro órgão competente, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC ou TC, sejam eles novos ou existentes, na presente data, em face da Devedora, poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário, gerando danos

reputacionais e prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A contratação de terceirizados e prestadores de serviços expõe a Devedora a riscos de possíveis pedidos de reconhecimento de vínculo trabalhista direto e, caso condenada, terá que arcar com as verbas e eventuais multas determinadas pelo juízo competente, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

A Devedora, de forma a realizar a venda das unidades de seus empreendimentos, contrata corretores imobiliários terceirizados. Além disso, a Devedora conta com terceirizados e prestadores de serviços para prestação de serviços técnicos específicos relacionados ao desenvolvimento e construção de seus empreendimentos, tais como arquitetos, empreiteiros de terraplanagem, entre outros. A contratação de prestadores de serviço ou terceirizados expõe a Devedora ao risco de um possível pedido de reconhecimento de vínculo empregatício direto e pagamento de todas as verbas decorrentes. Caso a Devedora seja condenada, terá que arcar com todas as verbas decorrentes do reconhecimento do vínculo empregatício direto e eventuais multas determinadas pelo juízo competente, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão de obra terceirizada pela Devedora e suas controladas, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A Devedora, suas controladas e sociedades sob controle comum podem ser consideradas subsidiariamente responsáveis por contingências de natureza trabalhista e previdenciária relacionadas aos empregados das empresas terceirizadas, pelo período no qual os serviços foram prestados. Em caso de condenação subsidiária em ações trabalhistas, caso a empresa terceirizada não arque com o pagamento das condenações, as execuções poderão ser redirecionadas aos devedores subsidiários, e a Devedora, suas controladas e sociedades sob contole comum poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de condenações decorrentes de ações judiciais, bem como de multas impostas pelas autoridades competentes no âmbito de tais processos. A assunção de tais contingências é um risco inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora e suas controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços terceirizados, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas aos empregados das empresas prestadoras de serviços terceirizados, independentemente de ser assegurado à Devedora e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços terceirizados. A ocorrência de eventuais contingências poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A não observância da cota legal de contratação de pessoas com deficiência pode gerar impactos regulatórios, financeiros e reputacionais adversos para a Devedora.

A legislação brasileira (artigo 93 da Lei nº 8.213/1991) estabelece a obrigatoriedade de contratação de pessoas com deficiência ou reabilitadas pela Previdência Social em percentual proporcional ao número de empregados da Devedora. Caso a Devedora não consiga cumprir integralmente essa exigência legal, poderá estar sujeita à fiscalização e à adoção de medidas judiciais e administrativas por parte do Ministério do Trabalho e Emprego e do Ministério Público do Trabalho, incluindo a lavratura de autos de infração e a imposição de multas administrativas, a instauração de procedimentos administrativos para apuração do descumprimento de cota legal, o ajuizamento de ações judiciais (exemplificativamente, ações civis públicas com pedido de cumprimento da obrigação legal e pagamento de indenização por danos morais coletivos ou multas) e a celebração de termos de compromisso ou ajustamento de conduta que podem impor obrigações adicionais, inclusive de natureza financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora é responsável por defeitos estruturais pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos da legislação em vigor, e está sujeita a demandas por parte de compradores e clientes que podem afetá-la adversamente.

Conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora responde pelo prazo de 5 (cinco) anos pela solidez e segurança de seus empreendimentos, de forma que eventuais defeitos estruturais em seus empreendimentos podem ocasionar eventuais demandas por parte dos compradores, o que pode acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, bem como afetar sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Devedora também está obrigada a atender as normas técnicas vigentes, conforme dispõe o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Devido a isso, a Devedora pode vir a ser responsabilizada após o referido prazo limite de 5 (cinco) anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos, ou caso haja eventuais demandas provenientes do não atendimento às normas técnicas, incluindo mas não se limitando, à chamada Norma de Desempenho da ABNT. Nestas hipóteses, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá resultar em um efeito negativo para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de controles da Devedora poderão afetar adversamente seus negócios.

Os sistemas, políticas e procedimentos da Devedora de controles internos podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Se a Devedora não for capaz de manter seus controles internos operando de maneira efetiva, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Eventual saída dos atuais controladores do quadro acionário da Devedora poderá impactar negativamente a Devedora.

A Devedora é controlada por seus atuais acionistas controladores, que detêm, em conjunto, aproximadamente 48% do seu capital social.

Caso os acionistas controladores deixem de ser acionistas da Devedora, a Devedora poderá enfrentar dificuldades considerando que certos contratos financeiros celebrados com os credores restringem a alteração do controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de suas Subsidiárias, de modo que a Devedora poderá ter a obrigação de pré-pagar referidos financiamentos, o que poderá afetar o caixa e, consequentemente, os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Os interesses do grupo de controle da Devedora poderão diferir daqueles de outros investidores, o que poderá gerar impacto negativo sobre a Devedora.

Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Devedora e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias, bem como a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório imposto pela Lei das S.A.

Nesse sentido, os acionistas controladores da Devedora poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, bem como buscar financiamentos ou operações similares ou tomar outras decisões conflitantes com os interesses dos demais investidores e acionistas não controladores da Devedora. A Devedora não pode assegurar que os interesses dos seus acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Atualmente o grupo de controle da Devedora não tem a maioria absoluta de suas ações, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

A ausência de um grupo de controle que detenha a maioria absoluta das ações da Devedora poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, uma vez que poderá não ser atingido o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso a Devedora não possua acionista identificado como controlador, a Devedora e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das S.A. e a CVM contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderão ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados.

Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, na política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus, incluindo a participação em spes constituídas com outros incorporadores imobiliários, gerando riscos de conflitos de interesses econômicos e/ou comerciais que poderão afetar adversamente a Devedora.

A Devedora compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos, o que pode afetar adversamente a Devedora. Esses investimentos, realizados por meio de SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras, incluem riscos de conflitos de interesses econômicos e comerciais. A necessidade de prévia aprovação desses investidores para decisões estratégicas, juntamente com possíveis divergências de interesses, pode dificultar ou impedir a implementação das estratégias de negócios da Devedora, causando efeitos adversos.

Além disso, se os sócios da Devedora em uma SPE enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência, ou não cumprirem suas obrigações, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais e prestar serviços para compensar a falta de aporte de capital dos outros sócios. Isso aumentará a participação societária da Devedora na SPE e, consequentemente, sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ademais, eventuais disputas com sócios podem resultar em litígios judiciais ou arbitrais, aumentando as despesas da Devedora e desviando a atenção de seus administradores dos negócios. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora pode se tornar solidariamente responsável pelas obrigações das SPEs, especialmente as de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente e causar efeitos adversos adicionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas, o que poderá gerar impacto negativo sobre os acionistas da Devedora.

O Judiciário brasileiro ou os próprios credores e/ou de empresas de grupo econômico da Devedora 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, inclusive pela possibilidade de destinação de parcela do patrimônio da Devedora para satisfação de obrigações de outras empresas do grupo econômico, o que pode resultar em perda de valor econômico da Devedora e em impacto adverso no valor de suas ações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.



Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas investidas, e a Devedora não pode assegurar que as suas investidas distribuirão recursos para a Devedora.

A Devedora controla ou participa do capital social de SPEs que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora.

A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos ou, de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que vai ocorrer.

Para maiores informações sobre riscos relacionados capacidade da Devedora em pagar dividendos, veja fator de risco “Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Devedora e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais” ou “A partir do ano-calendário 2026, o pagamento de dividendos pela Devedora estará sujeito à retenção do Imposto de Renda na Fonte (IRRF)”.

Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPEs, caso a regulamentação atualmente vigente no Brasil acerca da distribuição de lucros seja alterada, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Além disso, contratos financeiros celebrados diretamente ou garantidos pelas subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Devedora detém participação podem estabelecer restrições à distribuição de dividendos, em especial em caso de inadimplemento de suas obrigações. Caso subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Devedora detém participação, por algum motivo, estejam impedidas em distribuir dividendos, o fluxo de caixa e o adimplemento com os compromissos financeiros podem ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A política de remuneração de parte dos executivos da Devedora está ligada à performance e à geração de resultados da Devedora e suas controladas, o que pode levar parte da administração da Devedora a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo.

O fato de a remuneração de parte dos executivos da Devedora estar majoritariamente ligada ao desempenho e à geração de resultados da Devedora e suas controladas pode levar parte da administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que pode não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Devedora que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às suas ações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Eventual incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Devedora. A perda de membros da alta administração poderá afetar de modo adverso nos negócios e resultados operacional e financeiro da Devedora. Eventual incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas suas atividades, situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

O sucesso da Devedora depende de sua capacidade em identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir profissionais qualificados nas áreas técnicas, de gestão, tecnologia, marketing e serviços aos clientes, dentre outras. A competição por tais colaboradores qualificados é intensa e a Devedora pode não ser capaz de atrair, contratar, reter, motivar e gerir suficientemente tais profissionais qualificados. Além disso, a estratégia para atração, retenção e sucessão de pessoas chave pode exigir alteração na política de

remuneração e nos planos de incentivo baseados em ações. Se a Devedora não conseguir atrair ou manter profissionais qualificados para administrar e expandir suas operações, poderá não ter capacidade para conduzir seu negócio com sucesso e, consequentemente, os resultados operacionais e financeiros poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Eventuais atrasos e falhas de fornecedores e por prestadores de serviços terceirizados podem ter um efeito adverso na imagem e negócios da Devedora, e sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

O atraso na entrega de produtos ou na prestação de serviços por fornecedores da Devedora e por prestadores de serviço terceirizados, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras dos fornecedores e terceiros, podem resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as atividades da Devedora, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções pela legislação vigente, além de resultar em possíveis distratos de unidades já vendidas Além disso, eventuais falhas, atrasos, vícios construtivos ou defeitos resultantes da atuação desses fornecedores ou terceiros podem gerar impactos negativos na reputação da Devedora.

Os materiais de construção são diretamente obtidos dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Dessa forma, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Devedora dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo a qualidade e cumprimento de prazos da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais, fornecedores e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Devedora podem ter um efeito adverso na sua imagem e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar negativamente os negócios e operações da Devedora.

Para maiores informações sobre riscos relacionados a eventuais defeitos estruturais e às responsabilidades da Devedora, veja fator de risco “A Devedora é responsável por defeitos estruturais pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos da legislação em vigor, e está sujeita a demandas por parte de compradores e clientes que podem afetá-la adversamente.”

Além disso, 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 a necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem as 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 para a Devedora, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora pode figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.

Os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os fornecedores e/ou sócios da Devedora), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora.

A legislação ambiental brasileira prevê que, caso a Devedora não disponha de recursos financeiros suficientes para reparar danos ambientais, poderá ser aplicada a desconsideração da personalidade jurídica, alcançando os bens dos acionistas e administradores. Nos termos da Lei Federal nº 9.605/1998, essa medida pode ser adotada sempre que a personalidade jurídica representar obstáculo ao ressarcimento dos prejuízos causados, sem necessidade de comprovação de outros requisitos, como desvio de finalidade ou confusão patrimonial. Tal possibilidade pode gerar impactos relevantes para os acionistas e administradores, além de afetar a imagem e a continuidade das operações da Devedora.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da

Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não a exime da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelo terceiro contratado. Caso a Devedora seja responsabilizada por esses eventuais danos, poderá sofrer dano reputacional e prejuízos financeiros decorrentes principalmente de custos e despesas com remediação e aplicação de penalidades pelas autoridades, de modo que os resultados da Devedora poderão ser adversamente afetados, sem prejuízo do eventual exercício de direito de regresso contra os efetivos causadores do dano visando obter o ressarcimento dos valores desembolsados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora e suas investidas estão sujeitas aos riscos relacionados à utilização de mão de obra terceirizada nas esferas trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão de obra terceirizada por parte da Devedora e/ou suas subsidiárias, incluindo no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, bem como empresas de profissionais especializados, pode implicar na responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora e na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária.

A ocorrência de tais fatos poderá afetar adversamente a reputação da Devedora, limitar sua capacidade de exercer suas atividades, implicar custos e despesas para fazer frente a tais contingências e penalidades impostas por autoridades e obter novos financiamentos junto a bancos públicos, afetando a sua situação financeira e os seus resultados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora está sujeita a riscos relacionados à concessão e à inadimplência em financiamentos oferecidos pela Devedora.

A Devedora, eventualmente, confere financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, geralmente, ajuste pelo INCC durante as obras e taxa de juros de até 12% (doze por cento) ao ano mais IGP-M após a concessão do Habite-se. Dessa forma, a Devedora está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, especialmente risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de não conseguir repassar, no âmbito dos financiamentos, eventuais aumentos dos custos (que podem decorrer, inclusive, do aumento da inflação) para os quais os financiamentos em questão foram concedidos, podendo quaisquer desses fatores prejudicar seu fluxo de caixa.

Além disso, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente poderá levar um longo período até a obtenção de sentença transitada em julgado. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Devedora será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo e/ou retomar a unidade, o que poderia ocasionar um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Além disso, recursos são captados pela Devedora a diferentes taxas e indexadores, de forma que a Devedora pode não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Adicionalmente, no momento do repasse dos financiamentos à Caixa Econômica Federal, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Devedora ser travado, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da Caixa, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente a Caixa Econômica Federal possui garantia em seu favor, restando à Devedora apenas reaver os valores devidos por meio da ação de cobrança.

Além da modalidade de financiamento com a Caixa Econômica Federal, a Devedora também realiza venda direta na qual, após a conclusão das obras, é assinada uma escritura de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária para entrega das chaves, estando sujeito aos riscos mencionados acima.

A incapacidade da Devedora de realizar devidamente sua análise de crédito para concessão de financiamentos a seus clientes, bem como um ambiente econômico desfavorável, podem aumentar a

inadimplência de seus clientes e à quantidade de rescisões contratuais, o que pode afetar adversamente os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A competitividade do setor imobiliário pode ocasionar a redução da participação da Devedora em seus mercados de atuação.

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, havendo a possibilidade de ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais, incluindo sócios e parceiros da Devedora, bem como empresas de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora na: (i) aquisição de terrenos; (ii) tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) busca de compradores em potencial.

Outras Devedoras, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, estão atuando e podem passar a atuar ativamente, conforme o caso, na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, em especial no segmento de empreendimentos residenciais voltados à média e baixa renda, em função do maior potencial de crescimento. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos.

Adicionalmente, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às demandas de mercado.

Ainda, na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se ela não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

O setor imobiliário poderá sofrer crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As empresas do setor imobiliário, inclusive a Devedora, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Devedora devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

Além disso, os compradores dos empreendimentos voltados ao público de baixa renda geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições, e dessa forma, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, bem como a mudança nas políticas atuais de financiamento estabelecidos pela Caixa Econômica Federal e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade e disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS podem impactar as taxas de juros para financiamento de empreendimentos voltados ao público de baixa renda, além de afetar a disponibilidade de recursos, impactando negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Devedora, afetando adversa e significativamente as suas atividades, condição financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos relacionados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis podem afetar os negócios da Devedora.

A Devedora dedica-se à compra de terrenos, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários e pretende continuar desenvolvendo tais atividades.

Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

Além disso, as atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de renda das famílias, aumento das taxas de juros, de inflação e desemprego, 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 as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas se torne significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Devedora do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras Devedoras que atuam no setor, incluindo a da Devedora;
- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos residenciais voltados para público de baixa renda nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- A Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Devedora pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- Os contratos de compra e venda celebrados pela Devedora estipulam que, caso a entrega do empreendimento não seja realizada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a Devedora poderá estar sujeita a multas. Ainda, conforme previsto no Código Civil Brasileiro, a Devedora presta garantia sobre defeitos estruturais dos empreendimentos, limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, sendo que poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias;
- A publicação da Lei de Distrato que, dentre outras matérias, possibilitou em certos casos a cobrança de multa de até 50% (cinquenta por cento) do montante pago pelo adquirente na hipótese de distrato podem resultar em eventuais distratos que podem impactar a velocidade de venda e, consequentemente a disponibilidade de caixa da Devedora;
- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do

cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e

- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar seus custos operacionais e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ambiental e ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvimento de sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e influenciar outros custos adicionais que a Devedora possa vir a ter, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis, inclusive em zona urbana.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

O governo federal possui competência para aumentar ou reduzir alíquotas de tributos, criar tributos e modificar o regime de tributação em vigor. Essas alterações ou criações de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto seus contratos de venda estejam em vigor podem impactar a situação financeira e os resultados operacionais e financeiros da Devedora de maneira relevante, na medida em que a Devedora não possa alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Além disso, a majoração de tributos já existentes ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Devedora podem vir a aumentar o preço final dos produtos da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda por seus produtos ou afetando suas margens, inclusive no que se refere a sua rentabilidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

O pagamento de dividendos pela Devedora está sujeito à retenção do imposto de Renda na fonte (IRRF).

Em 26 de novembro de 2025, foi sancionada a Lei 15.270, que produzirá efeitos a partir do ano-calendário de 2026. A referida lei estabelece que, a partir de janeiro de 2026, a distribuição de dividendos pela mesma pessoa jurídica a uma mesma pessoa física residente no Brasil, em valor superior a R$50.000,00 dentro do mesmo mês, estará sujeita à retenção do Imposto de Renda na Fonte (IRRF) à alíquota de 10% sobre o valor total pago, creditado empregado ou entregue, sem qualquer dedução permitida.

A retenção de 10% de IRRF será aplicável também aos dividendos remetidos ao exterior para qualquer

beneficiário (seja pessoa física, jurídica ou entidades sem personalidade jurídica) qualquer que seja o valor distribuído, exceto conforme abaixo indicado.

O texto prevê que os lucros e dividendos referentes a resultados apurados até o exercício de 2025 e cuja distribuição tenha sido aprovada até 31 de dezembro de 2025 não estarão sujeitos à retenção, desde que sejam exigíveis nos termos da legislação civil ou empresarial, e o pagamento, crédito, emprego ou entrega ocorra nos termos originalmente previstos no ato de aprovação.

Apenas não estarão sujeitos ao IRRF, os dividendos pagos, creditados, empregados, entregues ou remetidos a:

- Pessoas Jurídicas residentes no Brasil;
- governos estrangeiros, desde que haja reciprocidade de tratamento em relação aos rendimentos auferidos em seus países pelo governo brasileiro;
- fundos soberanos, conforme definidos pela Lei n.º 11.312/2006; e
- entidades no exterior que tenham como principal atividade a administração de benefícios previdenciários, tais como aposentadorias e pensões, conforme definidas em regulamento.

Nos termos da Lei 15.270, os dividendos pagos pela Devedora a seus acionistas poderão estar sujeitos ao IRRF, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas, atuais e futuros, da Devedora a título de participação nos resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

O aumento de concorrência nas Faixas do programa "Minha Casa, Minha Vida" em que a Devedora atua pode prejudicar a estratégia de crescimento da Devedora.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias. O ingresso de novos concorrentes nas Faixas do programa "Minha Casa, Minha Vida" de atuação da Devedora pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora, caso a Devedora não seja capaz de reagir às pressões de modo rápido e adequado. Além disso, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações. As regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas.

Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e Habite-se, o que acarreta custos significativos para a Devedora. Ainda, a necessidade de obtenção de aprovações e licenças pode restringir severamente ou mesmo proibir a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis, inclusive em zona urbana. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou a proibição do desenvolvimento de determinados empreendimentos. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas ou a serem concedidas para alguns dos empreendimentos da Devedora pode comprometer o regular exercício das suas atividades.

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender do potencial poluidor e da localidade dos empreendimentos da Devedora, a Devedora pode vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Tal licenciamento está, usualmente, sujeito a condicionantes técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas.

A Devedora pode incorrer na falha de cumprimento das referidas condicionantes, ficando sujeita a multas, embargos ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação de obras por tempo indeterminado. A Devedora está sujeita, ainda, à responsabilidade criminal e à obrigação de reparar e/ou compensar eventuais danos ambientais causados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora está sujeita à obrigação de obtenção de licenças e autorizações ambientais, que, caso não obtidas, poderão afetar adversamente suas operações.

Nossas atividades estão sujeitas a uma série de licenças e autorizações ambientais, tais como licenças ambientais, outorgas de uso de recursos hídricos (para captação de água e lançamento de efluentes), autorizações para gestão de resíduos sólidos, manejo de fauna e supressão de vegetação.

O processo de licenciamento ambiental consiste, na maioria dos casos, em três fases: (i) a licença prévia, concedida durante a fase de planejamento e que analisa a viabilidade ambiental do projeto; (ii) a licença de instalação, que autoriza a implantação das atividades de acordo com as especificações constantes de planos, programas e projetos aprovados pelas autoridades competentes; e (iii) a licença de operação, que autoriza o início das atividades após o cumprimento de determinados requisitos, incluindo a adoção de procedimentos de controle de impactos ambientais.

Atividades consideradas de significativo impacto ambiental estão sujeitas à elaboração de Relatório Ambiental Preliminar e ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), bem como à implementação de medidas mitigadoras e compensatórias pelos impactos ambientais, incluindo a alocação de recursos calculados sobre o valor do total dos investimentos, a depender do impacto, para apoio a implantação e manutenção da utilidade de conservação do grupo de proteção integral, conforme aplicação da Lei Federal nº 9.985/2000.

Além disso, as autorizações para supressão de vegetação geralmente estão condicionadas à adoção de medidas compensatórias, tais como o plantio de árvores e até mesmo a aquisição de áreas florestais com extensão equivalente, no mínimo, às áreas impactadas.

A implementação e operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental válida, ou a execução de atividades em desconformidade com a legislação ambiental aplicável, podem sujeitar a Devedora a sanções administrativas (por exemplo, suspensão parcial ou total das atividades e multas), bem como à responsabilidade criminal e à obrigação de reparar e/ou compensar eventuais danos ambientais causados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Decisões desfavoráveis em inquéritos, autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é, e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Ainda, a Devedora e suas controladas são partes em determinados inquéritos (civis e policiais), autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental, que apuram a instalação de empreendimentos e a competente licença ambiental, operação em desacordo com as condicionantes da licença emitida e eventuais danos ambientais causados pelas atividades da Devedora. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Devedora, podendo resultar no desembolso de valores relevantes a título de indenização/reparação, na suspensão de suas atividades, ou mesmo impossibilitar a continuidade

de determinado projeto.

A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Os titulares das ações ordinárias de emissão da Devedora poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

O lucro líquido para o exercício social corrente da Devedora poderá ser capitalizado, utilizado para absorver prejuízos ou, de outra forma, retido, conforme disposto na Lei de Sociedades por Ações, e poderá não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei de S.A. faculta às Devedoras a possibilidade de não realizar a distribuição dos dividendos obrigatórios em qualquer exercício social específico, caso o Conselho de Administração informe aos acionistas que tal distribuição seria incompatível com as condições econômico-financeiras da Devedora, sendo requerida comunicação à CVM no caso de Devedoras abertas. Caso isto ocorra, os titulares das nossas ações ordinárias poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio, o que poderá impactar negativamente o valor e a liquidez de nossas ações. Adicionalmente, os dividendos podem, ainda, ser significativamente reduzidos em relação a distribuidores anteriores a depender do comportamento de variáveis de mercado, como por exemplo, taxas de juros no mercado doméstico.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Durante a execução de um projeto, a Devedora pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir tal projeto com sucesso.

O projeto de incorporação imobiliária pode se estender por períodos superiores a 48 (quarenta e oito) meses (compreendendo o prazo de prospecção e compra do terreno, elaboração e aprovação de projeto construtivo, obtenção das licenças necessárias e construção, que pode variar a depender da complexidade do projeto), dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis, como desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, no poder de compra, da população, na disponibilidade de mão de obra e materiais, bem como outros fatores que afetam a Devedora, assim como ao mercado imobiliário em geral.

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamentos de dívidas não possuem grande margem de redução, mesmo no caso de mudanças na economia causarem uma redução nas receitas da Devedora. A demanda contínua por empreendimentos imobiliários depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em caso de redução na demanda pelos empreendimentos da Devedora ou diminuição do poder de compra da população, especialmente as pessoas com faixa de renda enquadrável no programa, os negócios da Devedora, sua rentabilidade e mesmo sua condição financeira podem ser adversamente afetadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado.

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários 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 Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

As Debêntures representam os Créditos Imobiliários. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, apenas pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e a amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita pode afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora, podendo afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Agente de Liquidação 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, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo definido, para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Caso ocorra qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, este poderão ter sua expectativa de rendimento prejudicada.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos previstos no Termo de Securitização.

Em tais hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários.

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional ("CMN") publicou a Resolução CMN 5.118 (“Resolução CMN 5.118/2024”), conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024 (“Resolução CMN 5.121/2024”), Pela Resolução CMN nº 5.163, publicada em 23 de agosto de 2024 (“Resolução CMN 5.163/2024”), e pela Resolução CMN nº 5.212, publicada em 26 de maio de 2025 (“Resolução CMN 5.212/2025”), reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco decorrente da Inexistência de Garantias nas Debêntures e nos CRI.

Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora não contam com qualquer garantia real ou pessoal, sendo as Debêntures da espécie quirografária. Caso a Devedora não arque com o pagamento das Debêntures, a Emissora não terá nenhuma garantia real ou pessoal para executar visando a recuperação do respectivo crédito.

Adicionalmente, conforme descrito no Termo de Securitização, não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em benefício dos titulares das Debêntures, dos CRI ou relacionados aos Créditos Imobiliários. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão. Na

hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas nas Debêntures, os Titulares de 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Pode haver divergência entre as informações contábeis e financeiras constantes do Formulário de Referência da Devedora e as informações contábeis e financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas e/ou das Informações Trimestrais - ITR revisadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, bem como as Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas revisadas da Devedora, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações contábeis e financeiras apresentadas no Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a eles, a seu respectivo setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários.

A Securitizadora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/22, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos com Materialidade Média

Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os nossos negócios e os resultados de nossas operações, bem como poderá afetar também o preço de negociação das nossas ações.

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por Devedoras brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil reduziu a confiança do mercado na economia brasileira e agravou o ambiente político doméstico. Ademais, os mercados brasileiros têm apresentado maior volatilidade em razão de incertezas decorrentes de investigações conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal relacionadas a alegações de lavagem de dinheiro, corrupção e condutas indevidas por agentes públicos e por pessoas jurídicas e físicas do setor privado. Tais investigações afetaram negativamente a economia e o ambiente político. Seus efeitos, bem como os de outras investigações relacionadas à corrupção, têm causado impactos adversos na imagem e na reputação das empresas nelas envolvidas e na percepção geral do mercado sobre a economia brasileira, o ambiente político e o mercado de capitais. Não temos controle e não podemos prever se tais investigações ou alegações em curso resultarão em maior instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra agentes públicos e/ou Devedoras surgirão no futuro, o que poderia afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações ordinárias.

Desde o início do terceiro mandato do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva, em janeiro de 2023, o governo brasileiro implementou diversos incentivos ao investimento público e a parcerias com bancos públicos, como o BNDES e a Caixa Econômica Federal, além de ter proposto relevantes reformas fiscais e tributárias, que serão implementadas de forma gradual até 2033 e poderão impactar diversos setores da economia. Ademais, declarações recentes de membros do governo questionando a autonomia do Banco Central do Brasil, pressões políticas para redução da taxa básica de juros e a nomeação de um novo presidente para o Banco Central em 2025 geraram preocupações no mercado e incertezas quanto à manutenção de uma política monetária independente. Adicionalmente, as eleições presidenciais previstas para 2026 poderão intensificar a instabilidade política e econômica no Brasil, resultando em volatilidade adicional e maior incerteza para os investidores.

Além disso, o aumento da polarização política e da incerteza institucional no Brasil poderão afetar a estabilidade política e a percepção de risco dos investidores, aumentando a volatilidade no mercado de

capitais brasileiro.

A implementação de novas políticas e atos governamentais pela atual administração poderá resultar em incerteza política e econômica, o que poderá afetar de maneira adversa e relevante nossos negócios, resultados operacionais, condição financeira e perspectivas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como o mercado de valores mobiliários, incluindo, o mercado de ações da *Devedora**.***

Ao longo das últimas décadas, em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas fortes. Durante todo esse período, o governo federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo.

De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas. Conforme divulgado pelo Banco Central, a taxa de câmbio para a venda de dólares era de R$ 6,1917 em 31 de dezembro de 2024, e em 31 de dezembro de 2025, era de R$ 5,5024. Não se pode garantir que o real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao dólar novamente.

As desvalorizações do real em relação ao dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e prejudicar tanto situação financeira da Devedora como seus resultados operacionais, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Além disso, a desvalorização do real em relação ao dólar americano poderia levar à redução do consumo, a pressões deflacionárias e a um menor crescimento da economia de modo geral.

Dessa forma, a desvalorização ou a valorização do real podem ter um efeito substancial e negativo no crescimento da economia brasileira, bem como nos negócios da Devedora, sua situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter impactado adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI de cada série e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Nos termos do §4º do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação foi admitida mediante apresentação de intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de

cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores ou Participante Especial que a receber, cada Investidor informou, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso esse tenha sido o caso.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço), por série, foi permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas para a respectiva série, conforme o caso. A taxa final da Remuneração dos CRI de cada série foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter impactado adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos demais investidores. Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI disponível para o público investidor em geral e, consequentemente, a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que tais Titulares de CRI podem optar por manter seus respectivos CRI fora de circulação. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que tais Titulares de CRI não optarão por manter seus CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI.

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

A Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Efeitos dos mercados internacionais.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros

países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como o mercado de valores mobiliários, incluindo, o mercado de ações da Devedora.

Ao longo das últimas décadas, em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas fortes. Durante todo esse período, o governo federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo.

De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas. Conforme divulgado pelo Banco Central, a taxa de câmbio para a venda de dólares era de R$ 6,1923 e, em 31 de dezembro de 2025, era de R$ 5,5024. Não se pode garantir que o real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao dólar novamente.

As desvalorizações do real em relação ao dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e prejudicar tanto situação financeira da Devedora como seus resultados operacionais, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Além disso, a desvalorização do real em relação ao dólar americano poderia levar à redução do consumo, a pressões deflacionárias e a um menor crescimento da economia de modo geral. Dessa forma, a desvalorização ou a valorização do real podem ter um efeito substancial e negativo no crescimento da economia brasileira, bem como nos negócios da Devedora, sua situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários.

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

A Lei 14.430/22, estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que "Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Emissora à emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos", mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

A Devedora está sujeita a responsabilização por infrações às normas ambientais, inclusive no que se refere à gestão e descarte de resíduos e áreas contaminadas.

A legislação brasileira conta com diversas normas e procedimentos relativos à gestão de resíduos sólidos. Todo o resíduo deve ser devidamente armazenado, acondicionado, transportado, tratado e descartado de forma ambientalmente adequada a fim de evitar a ocorrência de danos ambientais e, consequentemente, responsabilização ambiental.

A Lei Federal n.º 12.305/2010 e a Resolução CONAMA n.º 307/2002 – alterada pelas Resoluções n.º 348/2004, 431/2011, 448/2012 e 469/2015 – regulam o gerenciamento dos resíduos sólidos gerados pelo setor da construção civil, estabelecendo que grandes geradores de resíduos são obrigados a apresentar e possuir um plano de gerenciamento desses resíduos aprovado pelo órgão ambiental competente e deverão cumprir as condições e obrigações estabelecidas no referido plano. O não cumprimento das referidas obrigações poderá resultar em sanções administrativas, bem como em responsabilidade penal e na obrigação de reparar e/ou compensar qualquer dano ambiental causado. Também podemos ser responsabilizados por danos ambientais causados por nossos prestadores de serviços.

Violações à legislação ambiental podem ensejar penalidades administrativas, tais como multas de até R$ 50 milhões (que podem ser dobradas ou triplicadas em caso de reincidência), bem como suspensão temporária

ou definitiva das atividades, independentemente da ocorrência de dano ambiental.

Adicionalmente, nos termos da Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal nº 9.605/1998), pessoas físicas ou jurídicas podem ser responsabilizadas criminalmente por práticas lesivas ao meio ambiente. A responsabilização criminal exige prova de dolo e pode se estender a dirigentes, administradores e afiliadas de pessoa jurídica que tenham participado ativamente das decisões relevantes ou deixado de impedir a conduta danosa. Em relação às pessoas jurídicas, a legislação brasileira sobre crimes ambientais prevê as seguintes penalidades potenciais, que podem ser aplicadas de forma cumulativa: multa; suspensão parcial ou total das atividades; interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; proibição de contratar com o Poder Público ou obter subsídios, subvenções ou doações públicas; e prestação de serviços à comunidade (como financiamento de programas e projetos ambientais; execução de obras de recuperação de áreas degradadas; manutenção de espaços públicos; ou apoio a entidades públicas ambientais ou culturais).

No que diz respeito à responsabilidade civil por dano ambiental, como contaminação do solo ou de águas subterrâneas, esta é objetiva e solidária. Tanto poluidores diretos quanto indiretos podem ser responsabilizados por danos ao meio ambiente, independentemente de quem causou direta ou indiretamente o dano ou da existência de culpa ou negligência – de modo que danos ambientais causados por terceiros contratados podem resultar em responsabilidade para Devedora. Ademais, a recuperação da área contaminada é considerada uma obrigação propter rem, isto é, intrinsecamente vinculada ao imóvel, podendo ser exigida do atual e/ou de anteriores proprietários ou possuidores. Assim, qualquer pessoa que adquira um imóvel contaminado pode suceder na responsabilidade do antigo proprietário. Como resultado, proprietários novos e antigos podem ser responsabilizados pela reparação integral do dano ambiental, independentemente de quem o tenha causado por dolo ou culpa.

Adicionalmente, com base no princípio da “reparação integral”, poderá ocorrer a desconsideração da personalidade jurídica para atingir o patrimônio dos acionistas e administradores caso não haja recursos suficientes na pessoa jurídica para reparar o dano ambiental pelo qual sejamos responsáveis.

Além disso, a legislação ambiental brasileira prevê que, caso a Devedora não disponha de recursos financeiros suficientes para reparar danos ambientais, poderá ser aplicada a desconsideração da personalidade jurídica, alcançando os bens dos acionistas e administradores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Risco Decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI.

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 3 (três) dias de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI, a ser pago aos Titulares de CRI, poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, da Emissora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

A alta da inflação e os esforços do governo federal de combate podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da *Devedora* ***e o valor de mercado das suas ações****.*

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo federal 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. As medidas do governo federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do governo federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que pode aumentar seus custos e diminuir sua margem operacional líquida. O aumento da inflação pode consumir o poder de compra da população, o que, aliado a um cenário de restrição de crédito imobiliário, pode afetar negativamente a demanda por nossos empreendimentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros poderão trazer efeitos econômicos adversos para o país e, consequentemente, para 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.

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, consequentemente, os negócios da Devedora.

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. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

A concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.

De acordo com o Relatório de Estabilidade Financeira, publicado pelo Banco Central do Brasil em novembro

de 2025, o segmento bancário que engloba os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira comercial e as caixas econômicas e o segmento bancário que engloba os bancos múltiplos sem carteira comercial, os bancos de investimento e os bancos de câmbio; concentravam, em conjunto, 86,6% (oitenta e seis inteiros e seis décimos por cento) dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 60% (sessenta por cento).

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de financiamento habitacional, somadas as operações de pessoa física e jurídica, a razão de concentração dos quatro maiores bancos brasileiros foi de 92,6% (noventa e dois inteiros e seis décimos por cento) em 2024.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a nossa capacidade de financiamento ou de nossos clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias de emissão da Devedora.

A Devedora pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do real em relação ao dólar americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar, sendo certo também que não podemos prever os potenciais impactos das políticas a serem adotadas pelo governo federal.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A instabilidade econômica brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos.

Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Incêndios, enchentes ou outros desastres naturais podem afetar as nossas instalações e a nossa estrutura de custos, o que pode causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da *Devedora**.***

Incêndios, enchentes, danos causados por desastres naturais ou danos ambientais podem danificar ou destruir as instalações e propriedades da Devedora. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora podem implicar em aumentos significativos nos seus custos, o que pode causar um efeito material adverso em seus atividades, situação financeira e resultados operacionais. Situações de escassez hídrica prolongada podem, ainda, afetar a venda de unidades e ocasionar efeitos materiais adversos para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

A *Devedora* ***está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto, o que poderá afetar adversamente suas operações.***

Durante a execução das obras da Devedora corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais. Esses acidentes podem resultar em danos estruturais, incluindo desabamentos parciais ou totais, bem como na paralisação ou no cancelamento da obra.



O desabamento parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica, entre outros.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Titular dos CRI prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação. Além disso, os Investidores Profissionais e Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou na classificação de risco da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora.

A realização da classificação de risco (rating) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Debêntures, que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou a Devedora seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto adverso nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Debêntures, o que, consequentemente, impactará adversamente os Investidores dos CRI. Referido rebaixamento também pode ter um impacto adverso financeiro para os Titulares de CRI considerando consequente impacto adverso no preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, a Emissora ou Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar

Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Emissora responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado em sentença judicial transitada em julgado.

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora, que depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos valores mobiliários de sua emissão. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais. No mesmo sentido, caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures ou liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a, conforme o caso, a: (i) submeter-se às decisões exaradas em Assembleia Especial; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco de pagamento das Despesas pela Devedora.

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

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas no Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado dos CRI e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado.

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados do Patrimônio Separado dos CRI por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora

podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar de maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência da Devedora 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 deste Prospecto, 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 Menor / Materialidade Média.

Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures, por proibição legal ou judicial, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial ou Assembleia Especial da respectiva Série, conforme o caso, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI ou pelos Titulares de CRI da respectiva Série, conforme o caso, de comum acordo com a Devedora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI da respectiva Série. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Caso não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, entre a Devedora e a Emissora (sendo que a Emissora, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures, seguirá o que for determinado pelos Titulares de CRI, ou Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, reunidos em assembleia especial para esse fim, nos termos da Cláusula 5.2.6 do Termo de Securitização), a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, sendo utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Riscos com Materialidade Menor

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

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da Emissão e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Ausência de coobrigação da Securitizadora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI.

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios.

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

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Além disso, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis de créditos imobiliários,

poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado dos CRI e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir, temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula17.8 do Termo de Securitização não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 17.8 do Termo de Securitização seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma do artigo 30 da Lei 14.430. As despesas de liquidação e liquidantes, bem como a remuneração pela administração do Patrimônio Separado dos CRI serão consideradas uma despesa do Patrimônio Separado.

Além disso, 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 dos Patrimônio Separado dos CRI ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio.

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) alteração dos títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração na remuneração do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA" e "IBGE", respectivamente); (c) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nas Debêntures, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos de participação do Agente Fiduciário dos CRI em outras emissões da mesma Emissora.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quais quer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário dos CRI poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI da outra eventual emissão que poderá afetar de maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco Inerente aos Investimentos Permitidos.

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado dos CRI que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos. Os Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo dos Índices Financeiros pode afetar negativamente a percepção de risco dos investidores e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Emissora no mercado secundário.

Os Índices Financeiros estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e definidos na seção 10, item 10.9, da página 107 deste Prospecto, serão calculados em conformidade com as práticas contábeis vigentes na data de integralização das Debêntures, sendo que não há qualquer garantia que as práticas contábeis não serão alteradas ou que não poderá haver divergência em sua interpretação. A percepção de risco dos investidores poderá ser afetada negativamente, uma vez que pode haver divergência entre a forma como o índice financeiro será efetivamente calculado e a forma como este seria calculado caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis modificadas. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nas Debêntures da presente Emissão no mercado secundário, o que poderá causar prejuízos financeiros aos Debenturistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco relacionado à adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI.

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI, ou ainda, que a Remuneração dos CRI devem ser limitadas à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo poder judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa da Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

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

Nº	Evento[1]	Data de realização/ data prevista [2] [3]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	16/06/2026
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	17/06/2026
3.	Início do Período de Reserva	23/06/2026
4.	Encerramento do Período de Reserva	20/07/2026
5.	Procedimento de *Bookbuilding* Divulgação do Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	21/07/2026
6.	Divulgação da Retificação do Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding* Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/07/2026
7.	Divulgação da Republicação do Anúncio de Início Divulgação da Republicação deste Prospecto Definitivo	23/07/2026
8.	Liquidação dos CRI	24/07/2026
9.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e dos Coordenadores, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo. O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "8.5 - Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção "8 - Outras Características da Oferta" deste Prospecto Definitivo e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item " 7.3 - Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "7 - Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto Definitivo.

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

PARA INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, VER ITEM *"8.5 - DINÂMICA DA COLETA DE INTENÇÕES DE*



***INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA" DA SEÇÃO "8 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA*" DESTE PROSPECTO E PARA INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, VER ITEM " 7.3 - *ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 71 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR*" DA SEÇÃO "7 - *RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*" DESTE PROSPECTO.**

Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Data de Integralização (conforme definido abaixo), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva Intenção de Investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

Preço de Integralização dos CRI: O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"). Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização"), sendo certo que, caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva série, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na remuneração da Taxa DI; ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA;

Revenda dos CRI eventualmente subscritos pelos Coordenadores por força da Garantia Firme: Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente (i) venham a subscrever os CRI por força da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva venda. A venda dos CRI pelos Coordenadores, 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, podendo considerar eventual ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores. A venda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

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); e

Não aplicável, nos termos do item 6 do Anexo E da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, 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, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA





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

Não há restrições à negociação dos CRI em mercado regulamentado. Em qualquer caso, deverão ser observadas as obrigações previstas na Resolução CVM 160 e as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

A OFERTA E O INVESTIMENTO NOS CRI É INADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE: (I) NÃO SE ENQUADREM NAS DEFINIÇÕES DE INVESTIDOR; (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E/OU AO SEU MERCADO DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) 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 24 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NOS CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, CONFORME APLICÁVEL, OS QUAIS CONTÊM 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 artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os Pedidos de Reserva e/ou as intenções de investimento, conforme o caso, serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição e do item 14.1 deste Prospecto, a não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67, da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67, conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º, do Ofício-Circular n.º 10/2023/CVM/SRE.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida;

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta tem início com: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160; e **(iii)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição e na seção "14. *Contratos de Distribuição de Valores Mobiliários*" deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 da seção "*Contratos de Distribuição de Valores Mobiliários*" deste Prospecto.

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

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a Investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada 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 operação;

Arquivamento e publicação de atos societários. A Oferta e a Emissão foram devidamente aprovadas com base no artigo 29, §3º, do estatuto social da Securitizadora, segundo o qual compete aos diretores e/ou aos procuradores da Securitizadora, observada a forma de representação prevista no estatuto social da Securitizadora, a assinatura de documentos necessários em emissões de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado, como é o caso da presente emissão dos CRI, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica. O estatuto social da Securitizadora foi alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 31 de outubro de 2025, sob o n.º 369.782/25-2 ("Aprovação Societária da Emissora").

Adicionalmente, a emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Emissão das Debêntures" e "Lei das Sociedades por Ações", respectivamente), bem como a celebração da Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 15 de junho de 2026 ("RCA da Devedora") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da Emissão das Debêntures e a vinculação das Debêntures aos CRI bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Devedora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na RCA, incluindo, mas sem limitação, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão das Debêntures e dos CRI, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

A ata da RCA foi arquivada na JUCESP em 16 de junho de 2026, sob o n.º 240.935/26-3, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 24 de junho de 2026, 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 do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

8.4. Regime de distribuição;

Os CRI são objeto de distribuição pública no montante de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, no valor total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo (i) R$ 325.159.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e nove mil reais) relativos aos CRI Primeira Série, e (ii) R$ 74.841.000,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e um mil reais) relativos aos CRI Segunda Série, em regime de garantia firme de colocação para o montante inicial da Oferta, qual seja de



R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Garantia Firme"), devendo os CRI serem eletronicamente depositados pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e abaixo definido.

Nos termos da Cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Lei 6.385/76, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor inicial da Oferta, qual seja, de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta conta com a participação dos Participantes Especiais, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão"), observado o disposto na Cláusula 12 do Contrato de Distribuição. O Plano de Distribuição prevê **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

A Oferta não conta com esforços de colocação no exterior.

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por ("Público-Alvo"):

(i) "Investidores Institucionais", cuja definição engloba os investidores que sejam (a) fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, (b) pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Investidores Qualificados", respectivamente), respectivamente, bem como (c) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais). Para fins da Oferta, os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas sempre serão considerados como Investidores Institucionais, independentemente do valor apresentado em sua intenção de investimento; e

(ii) "Investidores Não Institucionais", cuja definição engloba os investidores que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem intenção de investimento em valor inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, em conjunto, "Investidores".

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, foram, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-*



on-ones) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

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

Os Coordenadores organizaram o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas indicado neste Prospecto pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definiu, em conjunto com a Devedora: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, quais sejam, 2 (duas) séries; **(ii)** a taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, quais sejam, **(a)** 97,0000% (noventa e sete por cento) da Taxa DI para os CRI Primeira Série e, consequentemente, para as Debêntures Primeira Série; e **(b)** 98,0000% (noventa e oito por cento) da Taxa DI para os CRI Segunda Série e, consequentemente, para as Debêntures Segunda Série; e **(iii)** o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures emitidas, qual seja, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais, considerando que não foi exercida a Opção de Lote Adicional, sendo (a) R$ 325.159.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI Primeira Série e, consequentemente para as Debêntures Primeira Série, (b) R$ 74.841.000,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e um mil reais) correspondentes aos CRI Segunda Série e, consequentemente para as Debêntures Segunda Série, e (**iv**) o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*").

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

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

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), pôde enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("Período de Reserva"), sendo certo que **(a)** o prazo de recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("Lâmina") e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar estava disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor pôde indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não fosse superior à Taxa Teto da referida série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, observado o disposto nos itens (iii) e (iv) abaixo; **(b)** a quantidade de CRI da(s) série(s) que deseja subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este fosse o caso;

(iii) as intenções de investimento dos Investidores Não Institucionais não serão consideradas para definição das taxas finais da Remuneração, e estarão sujeitas ao valor máximo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (exclusive);

(iv) as intenções de investimento dos Investidores Institucionais serão consideradas para definição das taxas finais da Remuneração;

(v) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidaram todas as intenções de investimento que receberam e as encaminharam já consolidadas ao Coordenador Líder;

(vi) os Investidores Institucionais também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(vii) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidou todas as intenções de investimento que recebeu, inclusive as efetuadas pelos Investidores Institucionais, nos termos do inciso (vi) acima;

(viii) para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores (observadas as taxas teto das respectivas Séries), até que fosse atingido o valor inicialmente ofertado;

(ix) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, foram desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;

(x) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI de determinada série tenha sido inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a referida intenção de investimento foi cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e

(xi) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistiram: **(a)** no estabelecimento de taxa-teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores puderam indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à taxa-teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, observado o disposto nos itens (iii) e (iv) acima, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** no procedimento para apuração da taxa final, observado o descrito nos itens (viii) e (ix) acima.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas foram levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160 em até 1 (um) Dia Útil após a sua definição.

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

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

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

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

OS COORDENADORES RECOMENDARAM AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DOS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS PROSPECTOS E NA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", QUE TRATA,

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

Cada Coordenador disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto neste Prospecto, em especial a Cláusula 5.8 do Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

No caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor **(i)** aceitou participar da Oferta; **(ii)** aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI e a possibilidade de aumento do volume da Oferta por meio do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional; e **(iii)** aceitou os riscos relacionados à Oferta.

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

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

As previsões dos itens acima aplicaram-se aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão. Cada intenção de investimento foi realizada perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

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

São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, 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 dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores 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.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada,foi permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que fossem Pessoas Vinculadas, sendo que

suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 5.9.2 do Contrato de Distribuição, não se aplicaria: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 5.11.2 do Contrato de Distribuição, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente ficasse inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, acrescida do lote adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

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

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

Oferta Não Institucional.

O montante de 80.000 (oitenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, foi destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais ("Oferta Não Institucional").

Os Coordenadores, em comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, puderam alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender total ou parcialmente as intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores Não Institucionais.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional.

Como, na data do Procedimento de Bookbuilding, o total de CRI objeto de intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais válidas e admitidas foi igual ou inferior a 80.000 (oitenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional), não houve rateio, sendo integralmente atendidas todas as intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais admitidas nos termos acima, e os CRI remanescentes foram destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definido).

As relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora e/ou da Securitizadora não foram consideradas na alocação dos Investidores Não Institucional na parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional. Após o atendimento das intenções de investimento realizadas no âmbito da Oferta Não Institucional nos termos nela descritos, os CRI remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais ("Oferta Institucional").

Cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional assumiu a obrigação de verificar se cumpria com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para, então, apresentar suas intenções de investimento a uma Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional. Como, na data do Procedimento de Bookbuilding, as intenções de investimento da Oferta apresentadas pelos Investidores Institucionais não excederam o total de CRI

remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, não foi necessário realizar qualquer procedimento de alocação ou rateio entre os Investidores Institucionais.

Não foi permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados foram colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

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

Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

Os Coordenadores serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

8.6. Formador de mercado;

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

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e

Não foi nem será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

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

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

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



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

Não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros e não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento 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; e

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI no Termo de Securitização.

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

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

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

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

Para fins deste Prospecto, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: **(i)** certificados de depósito bancário com liquidez diária emitidos por qualquer instituição financeira classificada no segmento S1 pelo BACEN; **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil e **(iii)** operações compromissadas disponíveis na plataforma da instituição em que for mantida a Conta do Patrimônio Separado.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS



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

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Foram emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondentes a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na data de emissão, qual seja, 02 de julho de 2026 ("Data de Emissão das Debêntures"), sendo **(i)** 325.159 (trezentos e vinte e cinco mil, cento e cinquenta e nove) Debêntures Primeira Série, correspondentes a R$ 325.159.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e nove mil reais) relativos às Debêntures Primeira Série; **(ii)** 74.841 (setenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e um) Debêntures Segunda Série, correspondentes a R$ 74.841.000,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e um mil reais) relativos às Debêntures Segunda Série, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding,* observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional.

A Emissão é realizada em 2 (duas) séries, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e conforme o Sistema de Vasos Comunicantes.

b) Taxa de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos;

Atualização monetária das Debêntures da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

Atualização monetária das Debêntures da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série não será atualizado monetariamente.

Remuneração das Debêntures Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 97,0000% (noventa e sete por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Primeira Série"). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.16.1 da Escritura de Emissão.

Remuneração das Debêntures Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 98,0000% (noventa e oito por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Segunda Série" e, em conjunto com Remuneração das Debêntures Primeira Série, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão.

c) Prazos de vencimento dos créditos;

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das **(i)** Debêntures Primeira Série é de 2.192 (dois mil cento e noventa e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 02 de julho de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures Primeira Série"); e **(ii)** Debêntures Segunda Série é de 2.923 (dois mil novecentos e vinte e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de julho de 2034 ("Data de Vencimento das Debêntures Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures Primeira Série, "Datas de Vencimento").



d) Períodos de amortização;

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V a Escritura de Emissão e conforme cronogramas abaixo:

Debêntures Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	04/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
2	02/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
3	03/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
4	03/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
5	02/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
6	02/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
7	02/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
8	02/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
9	02/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
10	02/07/2031	Sim	Sim	Não	50,0000%
11	02/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
12	02/07/2032	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	04/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
2	02/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
3	03/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
4	03/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
5	02/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
6	02/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
7	02/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
8	02/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
9	02/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
10	02/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
11	02/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
12	02/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
13	03/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
14	04/07/2033	Sim	Sim	Não	50,0000%
15	02/01/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
16	03/07/2034	Sim	Sim	Não	100,0000%

e) Finalidade dos créditos; e

Os recursos líquidos a serem captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Emissora ou através de suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("Controladas"), nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis

e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I da Escritura de Emissão ("Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos prevista na tabela 3 do Anexo I da Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos"), até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI") referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a Destinação dos Recursos ser integralmente efetivada, anteriormente à data de vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures não contarão com garantia de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária.

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

Não ocorrerá cessão dos Créditos Imobiliários considerando que as Debêntures foram integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Debêntures.

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

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, oriundos das Debêntures, são devidos unicamente, em sua integralidade, pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

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

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

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

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão.

Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98565-4, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (nº 341), na qual (i) serão realizados todos os pagamentos devidos à Securitizadora pela Emissora no âmbito das Debêntures; e (ii) serão depositados os valores referentes ao Fundo de Despesas ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.



Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

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

Nos termos da Cláusula 10.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 20.10 do Termo de Securitização, 20.10, a Securitizadora descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI (“Fundo de Despesas”). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor de R$ 202.071,00 (duzentos e dois mil e setenta e um reais), necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes relativas ao período de 12 (doze) meses subsequentes (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 148.126,00 (cento e quarenta e oito mil e cento e vinte e seis reais), valor aproximado das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), durante toda a vigência dos CRI.

Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, as despesas listadas na Cláusula 10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do disposto na Cláusula 20.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 10.1 da Escritura de Emissão de Debêntures (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo VIII do Termo de Securitização ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do patrimônio separado, arcados pela Devedora ("Patrimônio Separado").

Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado não automático das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento da Devedora, e somente se a Devedora não efetuar tal pagamento poderá solicitar aos Titulares de CRI de cada série, conforme aplicável, que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

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

Os titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 20.10.7 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI da respectiva série, conforme o caso, 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, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização e conforme abaixo:

(i) despesas devidas e de responsabilidade do Patrimônio Separado;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente devidos;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iv) pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série;

(v) pagamento da amortização dos CRI da respectiva série; e

(vi) pagamento decorrente de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

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

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou



extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento). Caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais Encargos Moratórios não terão efeito.

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 18.3 do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens e comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento.

Encargos Moratórios: Nos termos da Cláusula 6.26 da Escritura de Emissão de Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória irredutível de 2% (dois por cento). Caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais Encargos Moratórios não terão efeito;

Prorrogação dos Prazos: Nos termos da Cláusula 6.25 da Escritura de Emissão de Debêntures, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Tributos. Nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora 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 tais pagamentos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos na Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI.

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas 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. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios 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, uma vez que tais Debêntures, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Assim, para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta: (i) não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e (ii) em junho de 2024 houve o pré-pagamento relativo à 2ª emissão realizada em 2021 de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos, sob regime de garantia firme. Foram emitidas 200.000 mil debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 reais, perfazendo o valor total, na data de emissão, de R$200.000.000,00 milhões de reais, com vencimento final em 60 meses, a contar da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2026, com juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de uma sobretaxa de 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

Além das Debêntures a serem utilizadas como lastro para os CRI, existe, em 31 de dezembro de 2025, o saldo devedor no valor de R$ 1.474.886.886,60 (um bilhão, quatrocentos e setenta e quatro milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e oitenta e seis reais e sessenta centavos) em empréstimos e financiamentos de emissão da Devedora.

Adicionalmente, a Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 6,70% (seis inteiros e setenta centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas 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;

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, da Devedora, dos Coordenadores e do Agente Fiduciário dos CRI para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, adquiridos pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Debêntures lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o item *"12.4"* da seção "*12. Informações sobre devedores ou coobrigados*" e o fator de risco *"Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento"* nas páginas 123 a 127, respectivamente, deste Prospecto.



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

Vencimento antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 14.2.3 a 14.2.5 do Termo de Securitização, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 14.2.5 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento listados no item 10.9 abaixo, caso em que a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos no item "*2.6 Em relação a cada série, informar, caso aplicável*", alínea "l", deste Prospecto.

Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures e na cláusula 4.4.8 do Termo de Securitização, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas nas referidas cláusulas, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Debêntures, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, caso em que a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, a Devedora poderá **(i)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Primeira Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2029; e **(ii)** após decorridos 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Segunda Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2030, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.7 e do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, caso em que a Securitizadora deverá realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto.

Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI. Nos termos da Cláusula 6.16.6 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 5.2.5 do Termo de Securitização, em caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI em que tenha sido convocada assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre a nova remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e, consequentemente, a nova remuneração dos CRI da respectiva série, caso não haja acordo sobre a nova remuneração, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série em circulação, com o seu consequente cancelamento e o consequente resgate e cancelamento dos CRI da respectiva série em circulação, conforme previsto abaixo.

Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI, conforme aplicável, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures, por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista,



conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures Primeira Série e das Debêntures Segunda Série, respectivamente, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures, a realização da assembleia geral de Debenturista das Debêntures Primeira Série e da assembleia geral de Debenturista das Debêntures Segunda Série dependerão da realização da assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de titulares de CRI Primeira Série e/ou de titulares de CRI Segunda Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI da respectiva série a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures Primeira Série e das Debêntures Segunda Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures Primeira Série e das Debêntures Segunda Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da respectiva série, previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures Primeira Série e as Debêntures Segunda Série.

Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização das assembleias gerais de Debenturista previstas acima, as referidas assembleias perderão o seu escopo e serão canceladas, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão.

Caso, na assembleia geral de Debenturista da respectiva série das Debêntures prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures Segunda Série entre a Devedora e a Debenturista (sendo que a Debenturista, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures, seguirá o que for determinado pelos titulares de CRI, ou titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, reunidos em assembleia especial para esse fim, nos termos da Cláusula 5.2.6 do Termo de Securitização), a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série Primeira Série e/ou das Debêntures Segunda Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista das Debêntures da respectiva série prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva 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 respectiva série previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS CLÁUSULAS 5.2.1 E 5.1.6 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "*RISCO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI NA HIPÓTESE DE INDISPONIBILIDADE DA TAXA DI*" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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;

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições previstas na referida cláusula e na Cláusula 4.6 do Termo de Securitização, a Devedora poderá **(i)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Primeira Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2029; e **(ii)** após decorridos 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures Segunda Série, isto é, a partir de 02 de julho de 2030, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu



exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"), caso em que a Securitizadora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto.

Vencimento Antecipado das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.29 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 da Escritura de Emissão de Debêntures e dispostos abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, os eventos abaixo ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) questionamento judicial da Escritura de Emissão e/ou qualquer Documento da Operação, pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora"), por qualquer sociedade Controlada pela Devedora;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) (a) liquidação, dissolução, extinção, da Devedora e/ou de qualquer Controladora; (b) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Controlada que represente individualmente mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou de Controladas que representem em conjunto mais de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Devedora, considerando em ambos os casos as últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais da Devedora; (c) decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (d) pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; (e) pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (f) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Debenturista ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (g) requerimento pela Devedora de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (v) conforme



previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada, ou por reorganização societária entre Controladas da Devedora;

(vii) realização de qualquer alteração no "Acordo de Acionistas da Cury Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado em 08 de outubro de 2019 ("Acordo de Acionistas"), que afete a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão;

(viii) A Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta, no mínimo, categoria B, na CVM;

(ix) (alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto caso (a.1) se o Acordo de Acionistas estiver vigente, os Controladores Cury (conforme definido abaixo) e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações se mantenham no controle, direto ou indireto, da Devedora; ou (a.2) haja realização de qualquer alteração no Acordo de Acionistas (incluindo sua rescisão), os Controladores Cury (conforme definido abaixo) se mantenham no controle, direto ou indireto, da Devedora; ou (b) a Devedora passe a ter dispersão de capital (sem controlador definido – true corporation). Para fins desta Emissão, "Controladores Cury" significa: a Cury Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 01.023.494/0001-92, e/ou o Sr. Fabio Elias Cury, inscrito no CPF sob o nº o 131.904.118-32 ou seus herdeiros necessários, conforme aplicável, observado que o Sr. Fabio Elias Cury deverá sempre ter o controle direto ou indireto da Devedora;

(x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

(xi) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas, em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional em valor, individual ou agregado, igual ou superior, ao menor entre (a) R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; e (b) valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora;

(xii) atuação, pela Devedora, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("Decreto 11.129"), o UK Bribery Act of 2010 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aplicáveis (em conjunto, "Leis Anticorrupção");

(xiii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) não destinação dos recursos obtidos com as Debêntures na forma e no prazo indicado na Cláusula da Escritura de Emissão; e

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, de forma a (a) alterar suas atividades principais relacionadas ao setor imobiliário ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas; ou (b) descaracterizar a emissão das Debêntures pela Devedora como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável.

Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.3 da Escritura de Emissão de Debêntures qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

(i) inadimplemento pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico nos Documentos da Operação, hipótese na qual deverão ser os prazos de cura específicos;

(ii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora e/ou qualquer pessoa não mencionada no item "(iii)" do item 10.9 acima, deste Prospecto e/ou dos demais Documentos da Operação desde que no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Devedora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial o referido questionamento: (a) não tenha sido sanado de forma definitiva; ou (b) não tenha sido objeto de efeito suspensivo, sendo certo que, nesse último caso, o efeito suspensivo deve ser mantido até a obtenção de uma decisão definitiva acerca de tal questionamento;

(iii) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos nos termos da lei;

(iv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a atividade da Devedora, exceto se (a) os efeitos de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Devedora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não impeçam a Devedora de exercer regularmente suas atividades; e (b) não puder causar um Efeito Adverso Relevante;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta, incompleta ou insuficiente;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por suas Controladas, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, (a) no caso da Devedora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora; ou (b) no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou suas Controladas, ainda que na condição de garantidoras, em valor, individual ou agregado, (a) no caso da Devedora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora; ou (b) no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal ou em até 10 (dez) dias, o que for menor, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que (i) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou sustado(s) por decisão judicial; ou (ii) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou suas Controladas em valor, individual ou agregado, (a) no caso da Devedora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora; ou (b) no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) 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 (i) a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento, exceto pelos dividendos obrigatórios do lucro do exercício anterior, conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão;

(x) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, que resulte na perda efetiva, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) da totalidade do ativo da Devedora;

(xi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto em relação: (i) à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários Controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; ou (ii) à alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Securitizadora; e

(xii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados pela Devedora e enviados à Debenturista trimestralmente, nos termos e prazos previstos na Cláusula 7.1 (b) da Escritura de Emissão, pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao trimestre findo em setembro de 2026 e acompanhados pela Securitizadora até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero).

Onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Minha Casa Minha Vida", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas, cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas);

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora;

"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas e/ou nas informações trimestrais da Devedora, conforme as normas contábeis aplicáveis; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA 14 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO "*RISCO DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL TRIBUTOS DOS CRI, DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI, DE OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E/OU DE RESGATE ANTECIPADO DECORRENTE DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DAS DEBÊNTURES*" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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:

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações (i) da Instituição Custodiante, estão descritas na Cláusula 3.6 e 3.7 do Termo de Securitização; (ii) do Escriturador dos CRI estão descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização; (iii) do Agente de Liquidação estão descritas na Cláusula 11 do Termo de Securitização; (iv) do Auditor Independente do Patrimônio Separado estão descritas na Cláusula 12 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 18 do Termo de Securitização.

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

Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98565-4, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (nº 341), na qual (i) serão realizados todos os pagamentos devidos à Securitizadora pela Emissora no âmbito das Debêntures; e (ii) serão depositados os valores referentes ao Fundo de Despesas ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

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

Atraso no Recebimento dos Pagamentos. Sem prejuízo do disposto abaixo, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora,

nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto acima.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Direito ao Recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos desse Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Regime Fiduciário. Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo IX do Termo de Securitização.

Pelo Termo de Securitização, a Emissora vinculou, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430/22, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

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

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

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

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

O Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 20 do Termo de Securitização, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 16.6.1 do Termo de Securitização; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 16.11 do Termo de Securitização, estes deverão contar com o

mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item **(i)** da Cláusula 19.2 do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027.

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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

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

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

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

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

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

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

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

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;

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

(xxi) fornecer, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora, uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

Não obstante o disposto na Cláusula 18.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável.

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

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial deliberar sobre tal liquidação, sendo os eventos listados abaixo, em conjunto com os eventos listados na Cláusula 17.9 do Termo de Securitização e conforme abaixo, os "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial;

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

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

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados;

(e) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de inadimplência do Devedor ou em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, sendo que, nesta hipótese, não caberá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; ou

(f) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

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

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

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

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 18 do Termo de Securitização.

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

Na ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e observado o disposto no Artigo 31, parágrafo 1º, da Lei 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.



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

A Assembleia Especial prevista acima deverá ser convocada na forma prevista no Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei n.º 14.430 e os artigos 26, parágrafo 1º, e 28 da Resolução CVM 60.

Na Assembleia Especial prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, nos termos do parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

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

(b) comprovada inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social; ou

(c) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

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

Tais procedimentos estão descritos no item "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" subitem "eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento"* da seção "*Destinação de recursos*", na página 18 deste Prospecto.

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

Uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

A Instituição Custodiante é responsável pela guarda dos documentos comprobatórios e seus eventuais aditamentos, devidamente assinados pelas Partes, dos créditos, bens e direitos vinculados à, sendo certo

que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

A Instituição Custodiante não é responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao Termo de Securitização, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua formalização. Para fins de esclarecimento, a data de formalização será a data de assinatura do respectivo aditamento, observada a cláusula 24.18 do Termo de Securitização

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

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

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

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

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

Não serão praticadas taxas de desconto pela Securitizadora na 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; e

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção "*12. Informações sobre devedores ou coobrigados"* abaixo.

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 não se tratam de direitos creditórios originados de *warrants* e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS





12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

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;

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 02510-0, com os atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, tendo como principais atividades: (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a alocação e administração de imóveis próprios; (vi) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (vii) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior.

As debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado facultativo e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10 - "*Informações sobre os Direitos Creditórios*", deste Prospecto.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, e as Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas, veja a Seção "15 - *Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos" deste Prospecto, na página 148 deste Prospe*cto.

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; e

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos circulante e não circulante e total do patrimônio líquido em 31 de março de 2026 e indicam (i) na coluna "Histórico", a posição naquela data; (ii) na coluna "Ajustado por evento subsequente", a posição ajustada para refletir os dividendos declarados em 11 de maio de 2026 e pagos em 28 de maio de 2026 no montante de R$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) ("**Evento Subsequente**"); e (iii) na coluna "Ajustado por evento subsequente e pela Oferta", a posição ajustada para refletir o Evento Subsequente e os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta, no montante de R$ 389.534.907,66 (trezentos e oitenta e nove milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, novecentos e sete reais e sessenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 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*", deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna "Histórico" foram extraídas das Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Devedora em 31 de março de 2026, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e com a norma contábil internacional (IFRS *Accounting Standards*) IAS 34 *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), incorporadas por referência a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto.

Capitalização (em milhões de R$)	Em 31 de março de 2026		
	Histórico	Ajustado por evento subsequente [2]	Ajustado por evento subsequente e pela Oferta [3]
Empréstimos e financiamentos - Circulante	175,8	175,8	175,8
Empréstimos e financiamentos – Não Circulante	1.174,6	1.174,6	1.564,1
Total do Patrimônio Líquido	1.892,0	1.732,0	1.732,0
Total da Capitalização [1]	**3.242,4**	**3.082,4**	**3.471,9**

(1) O Total da Capitalização corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e do patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Refere-se à posição ajustada para refletir o efeito do evento subsequente sobre o patrimônio líquido, abaixo descrito, referente aos dividendos declarados no valor de R$ 160,0 milhões.

(3) Refere-se à posição ajustada pelo evento subsequente, abaixo descrito, referente aos dividendos declarados e pagos no valor de R$ 160,0 milhões, e para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta, no montante de R$ 389,5 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previsto na seção "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", na página 146 deste Prospecto.

Em 11 de maio de 2026, o conselho de administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares no montante de R$ 160.000 mil. Conforme aviso aos acionistas divulgado pela Devedora em 12 de maio de 2026, o pagamento dos dividendos foi realizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, em 28 de maio de 2026.

Exceto pelo evento acima mencionado, não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 31 de março de 2026.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 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",* não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices de atividade; ou (ii) nos índices e medições de lucratividade de margem bruta, margem EBITDA, margem líquida, índice preço/lucro e margem operacional.

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 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"), de forma individualizada, impactarão (i)* o Índice de Atividade de giro do total do ativo; (ii) os Índices de Liquidez de capital circulante líquido, liquidez imediata, seca e corrente; (iii) os Índices de Endividamento geral, grau de endividamento e composição de endividamento; e (iv) Índice e medições de lucratividade de retorno sobre ativo.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Histórico", os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas informações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora em 31 de março de 2026, nas colunas "Índice Ajustado pelo evento subsequente e pela Oferta", os mesmos índices, ajustados para refletir o evento subsequente referente aos dividendos declarados e aprovados pelo conselho de administração em 11 de maio de 2026 no valor de R$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), que foram pagos em uma única parcela, em 28 de maio de 2026, e os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 389.534.907,66 (trezentos e oitenta e nove milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, novecentos e sete reais e sessenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 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"), deste Prospecto.

(i) índices de atividade

	Em 31 de março de 2026	
	Índice Histórico	Índice Ajustado pelo Evento Subsequente e pela Oferta (2)
Giro do Total do Ativo (1)	0,94	0,90

(1) O giro do total do ativo é dado pela divisão da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 pelo total do ativo da Devedora em 31 de março de 2026. A receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 refere-se a soma da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026 no valor de R$1.612,6 milhões e do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$5.399,4 milhões; subtraído da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R$1.216,2 milhões.

(2) Refere-se à posição ajustada para refletir o evento subsequente referente aos dividendos declarados e aprovados pelo conselho de administração em 11 de maio de 2026 no valor de R$ 160,0 milhões, que foram pagos em uma única parcela, em 28 de maio de 2026, e os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta, no montante de R$ 389,5 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previsto na seção "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", na página 146 deste Prospecto.

(ii) índices de liquidez

	Em 31 de março de 2026	
	Índice Histórico	Índice Ajustado pelo Evento Subsequente e pela Oferta (5)
Capital Circulante Líquido (em milhões de R$) (1)	1.789,6	2.019,1
Liquidez Imediata (2)	0,92	1,04
Liquidez Seca (3)	1,32	1,44
Liquidez Corrente (4)	1,94	2,06

(1) Capital Circulante Líquido: corresponde à diferença entre o ativo circulante e o passivo circulante da Devedora. Ele demonstra o capital de giro da empresa, ou seja, sua capacidade para pagamentos de dívidas com vencimento no curto prazo. Fórmula: Ativo Circulante – Passivo Circulante.

(2) Liquidez Imediata: indicador de desempenho para mensurar se a empresa tem capacidade de cumprir com suas obrigações e dívidas imediatamente. Fórmula: (Caixa e equivalentes de caixa + Títulos e Valores Mobiliários) / Passivo Circulante.

(3) Liquidez Seca: indicador de desempenho para mensurar se a empresa tem capacidade de cumprir com suas obrigações e dívidas sem considerar imóveis a comercializar - circulante. Fórmula: (Ativo Circulante – Imóveis a Comercializar - circulante) / Passivo Circulante).

(4) Liquidez Corrente: Representa o quanto a companhia possui de recursos no ativo circulante perante o passivo circulante. Fórmula: Ativo Circulante / Passivo Circulante.

(5) Refere-se à posição ajustada para refletir o evento subsequente referente aos dividendos declarados e aprovados pelo conselho de administração em 11 de maio de 2026 no valor de R$ 160,0 milhões, que foram pagos em uma única parcela, em 28 de maio de 2026, e os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta, no montante de R$ 389,5 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previsto na seção "*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*.", na página 146 deste Prospecto.

(iii) índices de endividamento

	Em 31 de março de 2026	
	Índice Histórico	Índice Ajustado pelo Evento Subsequente e pela Oferta (4)
Endividamento Geral (1)	0,69	0,73
Grau de Endividamento (2)	2,27	2,71
Composição de Endividamento (3)	0,44	0,41

(1) Endividamento Geral: índice que determina a proporção do endividamento da companhia em comparação com o total do seu ativo. Fórmula: (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) / Total do Ativo).

(2) Grau de Endividamento: relação entre o capital de terceiros e o capital próprio. Fórmula: (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) / Patrimônio Líquido.

(3) Composição do Endividamento: índice que demonstra a proporção das obrigações e dívidas de curto prazo com relação a passivo total. Fórmula: Passivo Circulante / (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante).

(4) Refere-se à posição ajustada para refletir o evento subsequente referente aos dividendos declarados e aprovados pelo conselho de administração em 11 de maio de 2026 no valor de R$ 160,0 milhões, que foram pagos em uma única parcela, em 28 de maio de 2026, e os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta, no montante de R$ 389,5 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previsto na seção 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*.", na página 146 deste Prospecto.

(iv) índices e medições de lucratividade

(em %, exceto índices)	Período dos últimos 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2026	
	Índice Histórico	**Índice Ajustado pelo Evento Subsequente e pela Oferta (7)**
Retorno sobre Ativo (1)	19,3%	18,7%
Margem Bruta (2)	39,7%	39,7%
Margem EBITDA (3)	24,6%	24,6%
Margem Líquida (4)	20,7%	20,7%
Índice Preço/Lucro (5)	10,5	10,5
Margem Operacional (6)	24,0%	24,0%

(1) Retorno sobre ativo (ROA): indica quanto lucro a companhia consegue gerar com os ativos que ela possui. Fórmula: Lucro Líquido dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 / Total do Ativo. Considera-se o Lucro Líquido dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 calculado pela soma do lucro líquido dos 3 meses findos em 31 de março de 2026, no valor de R$ 351,2 milhões; e do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, no valor de R$ 1.081,2 milhões; deduzido do lucro líquido dos 3 meses findos em 31 de março de 2025, no valor de R$ 233,7 milhões.

(2) Margem Bruta: Indicador da rentabilidade do negócio em relação aos custos diretos de produção, incluindo aquisição do terreno. Fórmula: Lucro Bruto dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 / Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026. Considera-se o Lucro Bruto dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 calculado pela soma do lucro bruto dos 3 meses findos em 31 de março de 2026, no valor de R$ 629,7 milhões; e do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, no valor de R$ 2.146,6 milhões; deduzido do lucro bruto dos 3 meses findos em 31 de março de 2025, no valor de R$ 474,9 milhões. Já a receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 refere-se a soma da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026 no valor de R$1.612,6 milhões e do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$5.399,4 milhões; subtraído da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R$1.216,2 milhões.

(3) Margem EBITDA: A Margem EBITDA é calculada pela razão entre o EBITDA e a Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026. A Companhia considera a Margem EBITDA como uma medida não contábil conforme item 17.5.

(4) Margem Líquida: indicador financeiro que demonstra a porcentagem de lucro alcançada em comparação com a receita obtida. Fórmula: Lucro Líquido dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 / Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026. Considera-se o Lucro Líquido dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 calculado pela soma do lucro líquido dos 3 meses findos em 31 de março de 2026, no valor de R$ 351,2 milhões; e do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, no valor de R$ 1.081,2 milhões; deduzido do lucro líquido dos 3 meses findos em 31 de março de 2025, no valor de R$ 233,7 milhões. Já a receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 refere-se a soma da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026 no valor de R$1.612,6 milhões e do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$5.399,4 milhões; subtraído da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R$1.216,2 milhões.

(5) Índice Preço/Lucro: utilizado para calcular o preço justo de um ativo. Consiste na relação entre o preço atual de uma ação dividida pelo lucro por ação. Fórmula: Cotação da ação em 31 de março de 2026, no valor de R$ 35,38 / Lucro por ação.

(6) Margem Operacional: indicador financeiro que mede a porcentagem de lucro operacional que uma empresa obtém a partir da receita. Fórmula: Lucro antes do resultado financeiro dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 / Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos 12 meses. Considera-se o Lucro antes do resultado financeiro dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 calculado pela soma do lucro antes do resultado financeiro dos 3 meses findos em 31 de março de 2026, no valor de R$ 403,1 milhões; e do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, no valor de R$ 1.268,1 milhões; deduzido do lucro antes do resultado financeiro dos 3 meses findos em 31 de março de 2025, no valor de R$ 279,2 milhões. Já a receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos 12 meses findo em 31 de março de 2026 refere-se a soma da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026 no valor de R$1.612,6 milhões e do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$5.399,4 milhões; subtraído da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R$1.216,2 milhões.

(7) Refere-se à posição ajustada para refletir o evento subsequente referente aos dividendos declarados e aprovados pelo conselho de administração em 11 de maio de 2026 no valor de R$ 160,0 milhões, que foram pagos em uma única parcela, em 28 de maio de 2026, e os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta, no montante de R$ 389,5 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previsto na seção "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*.", na página 146 deste Prospecto.



Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas revisadas da Devedora e demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas da Devedora e suas respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

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 que 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"), incorporado por referência a este Prospecto.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora.

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, na página 148 deste Prospecto.

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, contemplando: (a) vínculos societários existentes; e (b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora.

Contudo, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como Coordenador a Oferta.

Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Emissora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Emissora.

Contudo, o Bradesco BBI poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Bradesco BBI ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como Coordenador a Oferta.

Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Bradesco BBI atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Relacionamento entre o Itaú BBA e a Emissora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, incluindo a atuação da Itaú Corretora de Valores S.A. como Escriturador dos CRI e do Itaú Unibanco S.A. como Agente de Liquidação, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Emissora.

Contudo, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como Coordenador a Oferta.

Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Itaú BBA atuou como Itaú BBA, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Relacionamento entre o Banco Safra e a Emissora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não existe, na data deste Prospecto, qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Banco Safra ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário.

Não obstante, o Banco Safra poderá, no futuro, manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Banco Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Banco Safra como Coordenador a Oferta.

Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Banco Safra ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, as partes entendem, na data deste Prospecto, não existe qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Banco Safra atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, a Companhia e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento com o Santander e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A - CNPJ 08.797.760/0001-83

- Operação de Derivativo (Interest Rate Swap), no montante total aproximado de R$ 57.000.000,00 contratada em Setembro/2022 e com vencimento em Setembro/2028, não existindo garantias vinculadas; e
- Prestação de serviços de Cash Management, sendo o Santander responsável por parte dos serviços de pagamento à fornecedores e cobrança e o prazo de vigência do contrato de prestação de serviço é indeterminado.

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

O Coordenador Líder e/ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Coordenador Líder e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto neste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta. A Devedora, na data deste Prospecto, declara que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária na Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente desta Oferta e da atuação do Bradesco BBI como coordenador em outras emissões da Devedora, conforme abaixo, não existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, mantém os relacionamentos comerciais descritos abaixo com a Devedora:

Em março de 2024, a Devedora contratou o Banco Bradesco S.A. para operação de fiança bancária no volume de R$ 65,3 milhões de reais, com vencimento em abril de 2029;

Em junho de 2025, a Devedora contratou o Banco Bradesco S.A. para operação de fiança bancária no volume de R$ 133,0 milhões de reais, com vencimento em maio de 2030;

Em julho de 2025, a Devedora contratou o Banco Bradesco S.A. para operação de fiança bancária no volume de R$ 39,9 milhões de reais, com vencimento em janeiro de 2027; e

Em maio de 2026, a Devedora contratou o Banco Bradesco S.A. para operação de fiança bancária no volume de R$ 33,4 milhões de reais, com vencimento em outubro de 2028.

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

O Bradesco BBI e/ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Bradesco BBI e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto neste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Bradesco BBI ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta. A Devedora, na data deste Prospecto, declara que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária na Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.



Relacionamento entre o Itaú BBA e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente desta Oferta e da atuação do Itaú BBA como coordenador em outras emissões da Devedora, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Itaú, que consiste principalmente nas seguintes transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

- Prestação de serviços de Cash Management, sendo responsável por parte dos serviços de pagamento à fornecedores, cobrança e folha de pagamentos;
- Atuação como coordenador líder da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Devedora, em volume equivalente a R$ 600.000.000,00.
- Contratação de SWAP em junho de 2024. Swap CDI x Pré, com vencimento em maio de 2031 no montante de aproximadamente R$ 280 milhões e taxa passiva de 12.4432%.
- Investimento em CRI (22I0020390). Na data-base desta emissão, os certificados apresentam as seguintes características principais. A remuneração foi estabelecida em CDI acrescido de 1,1% ao ano. O volume total emitido corresponde a R$ 43.000.000,00. A data de emissão ocorreu em 15 de setembro de 2022, com vencimento final em 15 de setembro de 2027. Não foram indicadas garantias para a operação. O lastro da emissão está relacionado a debêntures, O pagamento de juros ocorre de forma semestral, e a amortização do principal está estruturada no formato *bullet*.

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

O Itaú BBA e/ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto neste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta. A Devedora, na data deste Prospecto, declara que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária na Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Banco Safra e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente desta Oferta e da atuação do Banco Safra como coordenador em outras emissões da Devedora, conforme abaixo, não existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com o Banco Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Safra, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

O Banco Safra e/ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Banco Safra e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto neste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Banco Safra ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta. A Devedora, na data deste Prospecto, declara que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Banco Safra como instituição intermediária na Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Banco Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI / a Instituição Custodiante / o Escriturador dos CRI

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e do Escriturador dos CRI, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário, de instituição custodiante e de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário dos CRI / a Instituição Custodiante / o Escriturador dos CRI

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. O Bradesco BBI utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e do Escriturador dos CRI, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário, de instituição custodiante e de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

O Bradesco BBI, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento

relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesse.

Relacionamento entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário dos CRI / a Instituição Custodiante / o Escriturador dos CRI

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário dos CRI ou a Instituição Custodiante. O Itaú BBA possui vínculo societário com a Itaú Corretora de Valores S.A., que atua na Oferta como Escriturador dos CRI, considerando que pertencem ao mesmo conglomerado econômico.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e do Escriturador dos CRI, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário, de instituição custodiante e de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Escriturador dos CRI, o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

Relacionamento entre o Banco Safra e o Agente Fiduciário dos CRI / a Instituição Custodiante / o Escriturador dos CRI

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Safra. O Banco Safra utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e do Escriturador dos CRI, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário, de instituição custodiante e de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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

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

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

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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

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

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

Relacionamento entre o Itaú BBA e o Agente de Liquidação

O Itaú BBA e o Itaú Unibanco S.A., que atua como Agente de Liquidação na Oferta, possuem vínculo societário, considerando que pertencem ao mesmo conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a outras sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA utiliza-se tanto do Agente de Liquidação, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico, e o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

Relacionamento entre o Banco Safra e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Safra. O Banco Safra utiliza-se tanto do Agente de Liquidação, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

A Agência de Classificação de Risco presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto da Agência de Classificação de Risco, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agência de classificação de risco nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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



Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

A Agência de Classificação de Risco presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. O Bradesco BBI utiliza-se tanto da Agência de Classificação de Risco, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agência de classificação de risco nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Relacionamento entre o Itaú BBA e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

A Agência de Classificação de Risco presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA utiliza-se tanto da Agência de Classificação de Risco, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agência de classificação de risco nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Relacionamento entre o Banco Safra e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

A Agência de Classificação de Risco presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Safra. O Banco Safra utiliza-se tanto da Agência de Classificação de Risco, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agência de classificação de risco nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Agência de Classificação de Risco e as sociedades de seu grupo econômico, e o Banco Safra e as sociedades do seu conglomerado

econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e os Auditores Independentes

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Os Auditores Independentes prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto dos Auditores Independentes, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de auditores independentes nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Relacionamento entre o Bradesco BBI e os Auditores Independentes

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Os Auditores Independentes prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. O Bradesco BBI utiliza-se tanto dos Auditores Independentes, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de auditores independentes nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Relacionamento entre o Itaú BBA e os Auditores Independentes

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Os Auditores Independentes prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA utiliza-se tanto dos Auditores Independentes, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de auditores independentes nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Relacionamento entre o Banco Safra e os Auditores Independentes

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Os Auditores Independentes prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Safra. O Banco Safra utiliza-se tanto dos Auditores Independentes, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de auditores independentes nas emissões de valores mobiliários em que atua.

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

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

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, o Agente de Liquidação é parte do grupo econômico da Securitizadora, tendo, portanto, vínculo societário junto à Securitizadora. A Securitizadora e o Agente de Liquidação declaram, na data deste prospecto que não há e nem está em curso nenhuma situação de conflitos de interesses. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

14. CONTRATOS 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 Distribuição está disponível junto aos Coordenadores e à Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000 - São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opea.com.br / securitizadora@opea.com.br
Site: https://www.opea.com.br/pt/

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, conjunto 281, bloco A, condomínio WTorre JK, Vila Nova Conceição
CEP 04.543-011, São Paulo, SP
At.: Diego Chiummo
E-mail: diego.chiummo@santander.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04.543-011, São Paulo, SP
At.: Luís Felipe Thut / Marina Milanez Marchesan Rodrigues
E-mail: bbi.comunicacao-fi@bradescobbi.com.br

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo, SP
At.: Pedro Nogueira Costa
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

BANCO SAFRA S.A. e J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LIMITADA

Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista
CEP 01.310-930, São Paulo, SP
At.: Bruno Novo
E-mail: bruno.novo@safra.com.br

A Garantia Firme será prestada, de forma individual e não solidária, entre os Coordenadores, na proporção abaixo indicada:

Coordenador	Valor da Garantia Firme	Percentual da Garantia Firme
Coordenador Líder	R$100.000.000,00	25,00%
Bradesco BBI	R$100.000.000,00	25,00%
Itaú BBA	R$100.000.000,00	25,00%
Banco Safra	R$100.000.000,00	25,00%
Total	**R$400.000.000,00**	**100,00%**



As cláusulas do Contrato de Distribuição relacionadas à prestação da Garantia Firme por parte dos Coordenadores estão descritas na seção 8, item "8.4. Regime de distribuição" deste Prospecto. Para além das condições do Contrato de Distribuição constantes da referida seção, há outros termos do Contrato de Distribuição considerados de relevância para os Investidores constantes deste Prospecto, em especial, o item "8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção 8 deste Prospecto.

Adicionalmente, foram incluídas nesta seção as cláusulas do Contrato de Distribuição relativas às Condições Precedentes.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as Partes acordaram as condições precedentes abaixo indicadas ("Condições Precedentes"), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:

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

(ii) preparação, formalização e registro do lastro em conformidade com a regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a: **(a)** emissão de Debêntures por sociedade que tenha em seu objeto social, atividade relacionada ao setor imobiliário; **(b)** indicação de destinação futura dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures exclusivamente para o financiamento de atividades do setor imobiliário; e **(c)** que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da subscrição e integralização de ativos pela Securitizadora e que referidos ativos se enquadrem na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, e, portanto, sejam passíveis de compor o lastro dos CRI;

(iii) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração, atestando, que o setor principal de atividade da Devedora é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo;

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

(v) registro e prévia publicação dos atos societários que deliberam sobre a Emissão, nos termos da regulamentação vigente;

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

(vii) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

(viii) obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI na CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, conforme condições descritas no Contrato de Distribuição;

(ix) recebimento de pareceres jurídicos ("***Legal Opinion***") assinados elaborados pelos assessores legais da Devedora e dos Coordenadores, em termos satisfatórios aos Coordenadores, no primeiro horário comercial da data de liquidação da Oferta, sendo que os Coordenadores deverão receber uma minuta, para avaliação, até 3 (três) Dias Úteis antes da data de liquidação financeira da Oferta;

(x) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e Resolução CMN 5.118 e demais normativos aplicáveis à Emissão,

bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora previstas nos Normativos ANBIMA, conforme aplicável;

(xi) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pela Devedora, por suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, todos agindo em nome e benefício da Devedora de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("**Decreto 11.129**"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**"), bem como não constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xii) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pela Devedora, por suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, todos agindo em nome e benefício da Devedora ou da Securitizadora, conforme aplicável, da legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**"), exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Securitizadora ou pela Devedora desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito), sendo que tais exceções não se aplicam para os casos de crimes ambientais, bem como inexistência de descumprimento da legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizam, direta ou indiretamente, ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, sem limitação, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xiii) preparação, aprovação e formalização de forma satisfatória para as Partes e os assessores legais, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, sem limitação, aos Documentos da Operação;

(xiv) remuneração, pela Devedora, conforme aplicável, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, à Instituição Custodiante, ao Escriturador dos CRI, à Agência de Classificação de Risco e ao Agente de Liquidação (conforme definido no Termo de Securitização);

(xv) fornecimento, pela Devedora e pela Securitizadora, de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos legais aplicáveis da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto. Cada uma das Partes é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações que fornecerem;

(xvi) cumprimento pela Securitizadora e pela Devedora das obrigações aplicáveis previstas na regulamentação da CVM, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão;

(xvii) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60;

(xviii) recolhimento, pela Devedora (ou pela Securitizadora às expensas da Devedora), de taxas, tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação a taxa da CVM e a taxa de registro da Oferta perante a ANBIMA;

(xix) não ocorrência de **(i)** liquidação, dissolução, extinção, da Devedora e/ou de qualquer Controladora; **(ii)** liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Controlada que represente individualmente mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou de Controladas que representem em conjunto mais de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Devedora, considerando em ambos os casos as últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais da Devedora; **(iii)** decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; **(iv)** pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; **(v)** pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(vi)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Securitizadora ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição); ou **(vii)** requerimento pela Devedora de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei 11.101**"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (vii) conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Securitizadora, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(xx) não ocorrência de qualquer alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou da Securitizadora, a exclusivo critério dos Coordenadores;

(xxi) recebimento de declaração assinada pela Devedora e pela Securitizadora, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e pela Securitizadora constantes dos documentos relativos à Oferta devidamente assinadas por seus representantes legais, em termos previamente aprovados pelos Coordenadores, na data de liquidação;

(xxii) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão equivalente a "AAA" em escala local pela *Standard & Poor's*, pela *Fitch Ratings* ou equivalente pela *Moody's*, devendo a Devedora e a Securitizadora fornecerem informações com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;

(xxiii) envio aos Coordenadores de cópia eletrônica dos atos societários que deliberaram sobre a emissão das Debêntures e dos CRI, devidamente registrados na(s) junta(s) comercial(ais) competentes;

(xxiv) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos da Oferta, incluindo a conclusão do processo de *back-up* e *circle-up* de material de divulgação nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxv) assinatura dos questionários de *bring down due diligence* na data anterior à divulgação do Aviso ao Mercado, ao Procedimento de *Bookbuilding* e à data de liquidação dos CRI;

(xxvi) **(a)** a Securitizadora, a Devedora, seus controladores, suas Controladas ou qualquer um de seus diretores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado; ou **(b)** uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada por este Contrato não ser uma Contraparte Restrita. Para fins do Contrato de Distribuição: **(i)** "**Contraparte Restrita**" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação **(1)** designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("**OFAC**"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de

pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil); **(2)** que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado; ou **(3)** de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; **(ii)** "**Território Sancionado**" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no aplicável Leis e regulamentos de sanções) Irã, Coréia do Norte, Síria, Rússia, Cuba, Venezuela e territórios contestados de Donetsk, Zaporizhzhia, Kherson e Luhansk; **(iii)** "**Sanções**" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): **(a)** Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo da Suíça, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou **(b)** todo e qualquer país cuja Securitizadora, a Devedora, seus controladores, suas Controladas ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, e quaisquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou **(c)** os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Securitizadora, a Devedora, seus controladores, suas Controladas ou qualquer um de seus diretores ou executivos declara(m), por si e por suas Afiliadas, que os recursos provenientes da Oferta não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a **(i)** Territórios Sancionados; **(ii)** Contraparte Restrita; e/ou **(iii)** cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo;

(xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora junto aos Coordenadores, à J. Safra Assessoria ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxviii) cumprimento, pela Securitizadora e pela Devedora, até a data de liquidação dos CRI, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, assim como a não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado, a ser prevista nos Documentos da Operação;

(xxix) autorização prévia pela Devedora aos Coordenadores para, nos limites das normas vigentes, divulgar a Emissão por qualquer meio, inclusive utilizando a logomarca da Devedora;

(xxx) recebimento pelos Coordenadores, na data de disponibilização deste Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre os Coordenadores, a Emissora, a Devedora e os Auditores Independentes da Devedora, em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis;

(xxxi) não ocorrência de alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto caso os atuais controladores se mantenham no controle da Devedora;

(xxxii) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro (CFO) da Devedora relativa à veracidade e consistência de determinadas informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos ("**CFO *Certificate***"), conforme aplicável;

(xxxiii) aprovação da Emissão e da Oferta pelos comitês internos dos Coordenadores;

(xxxiv) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas, que não tenham sido reveladas aos Coordenadores ou aos assessores legais na auditoria jurídica (*due diligence*) ou nas demonstrações financeiras da Devedora que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica e financeira;

(xxxv) recebimento, pelos Coordenadores, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do *checklist* preparado pelos assessores legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA;

(xxxvi) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes dos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores; e

(xxxvii) envio aos Coordenadores de declaração: (a) que o registro da Devedora perante a CVM encontra-se atualizado; e (b) contendo memória de cálculo demonstrando a Devedora se enquadra na definição de EGEM, para fins do artigo 27, inciso II, alínea "c" da Resolução CVM 160.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a primeira Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar, a seu exclusivo critério, por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67, da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67, conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º, do Ofício-Circular n.º 10/2023/CVM/SRE.

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.

Comissões e Despesas[1] (com gross up)	Valor Total (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Oferta
Custo Total	**10.465.092,34**	20,95	2,09%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais[1]	**8.918.190,88**	17,84	1,78%
Comissão de Estruturação e Coordenação (1a)	800.000,00	1,60	0,16%
Prêmio de Garantia Firme (1b)	200.000,00	0,40	0,04%
Comissão de Sucesso (1c)	0,00	0,00	0,00%
Comissão de Distribuição (1d)	7.049.046,00	14,10	1,41%
Impostos (Gross up)	869.144,88	1,74	0,17%
Registros CRI	**260.496,60**	0,52	0,05%
CVM	150.000,00	0,30	0,03%
B3 - Registro, Distribuição e Análise dos CRI	86.750,00	0,17	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro	4.000,00	0,01	0,00%
B3 – Liquidação Financeira	1.044,60	0,00	0,00%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública	2.830,00	0,01	0,00%
ANBIMA - Registro Base de Dados CRI	15.872,00	0,03	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI (2)	**1.084.334,16**	2,17	0,22%



Comissões e Despesas[1] (com gross up)	Valor Total (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Oferta
Securitizadora	25.715,58	0,05	0,01%
Agente Fiduciário dos CRI	23.903,43	0,05	0,00%
Custodiante	8.366,20	0,02	0,00%
Registro de Lastro	5.975,86	0,01	0,00%
Auditor Independente da Devedora	913.119,53	1,83	0,18%
Assessor Legal - Legal Opinion	14.634,15	0,03	0,00%
Agência de Classificação de Risco	85.000,00	0,17	0,02%
Escriturador e Liquidante	1.399,42	0,00	0,00%
Contabilidade e Auditores Independentes do Patrimônio Separado	3.270,00	0,01	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta	2.950,00	0,01	0,00%
Despesas Recorrentes (Anuais)	**202.070,69**	0,42	0,04%
Securitizadora	33.764,77	0,07	0,01%
Agente Fiduciário dos CRI	19.806,49	0,04	0,00%
Custodiante	9.106,43	0,02	0,00%
Escriturador e Liquidante	16.793,00	0,05	0,01%
Agência de Classificação de Risco	65.000,00	0,13	0,01%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado	3.000,00	0,01	0,00%
Contabilidade do Patrimônio Separado	3.240,00	0,01	0,00%
B3: Custódia do Lastro	51.360,00	0,10	0,01%
Valor Total Líquido	**389.534.907,66**		

(1) Os valores acima são valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

(2) Cálculo realizado considerando 400.000 (quatrocentos mil) CRIs, correspondente ao Valor Total da Emissão de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

(3a) Comissão de Estruturação: a este título, será devido aos Coordenadores (excetuado o Banco Safra) e a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Limitada uma comissão equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) *flat* incidente sobre o Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio, multiplicado pelo montante de CRI efetivamente subscritos e integralizados ("Comissão de Estruturação");

(3b) Prêmio de Garantia Firme: a este título, será devido aos Coordenadores e à Contratada Itaú, conforme o caso, uma comissão equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o montante total objeto de Garantia Firme, independente do efetivo exercício da Garantia Firme ("Prêmio de Garantia Firme"). Contratada Itaú significa o Itaú BBA, na qualidade de instituição autorizada a contratar, por conta e ordem da Devedora, sociedades integrantes de seu grupo econômico.

(3c) Comissão de Distribuição: este título os Coordenadores farão jus ao valor equivalente ao percentual de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo médio dos CRI da respectiva série, incidente sobre o volume de emissão da respectiva série com base no Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio ("Comissão de Distribuição").

(3d) Comissão de Sucesso: a este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, com relação a cada uma das séries, uma comissão de 30% (trinta por cento) sobre a eventual redução de taxa no Procedimento de *Bookbuilding*, incidente sobre o prazo médio calculado separadamente para cada série, e sobre o volume emitido de cada série com base no Preço de Integralização dos CRI ("Comissão de Sucesso"). Para efeitos do cálculo da Comissão de Sucesso será considerado o Preço de Integralização dos CRI sem considerar eventual ágio ou deságio. Os valores relativos a eventual Comissão de Sucesso serão especificados neste Prospecto Definitivo caso seja constatada alguma compressão da taxa final da Remuneração dos CRI em relação à taxa teto indicada para cada série no Procedimento de *Bookbuilding*.

(4) Custo calculado considerando a Opção de Lote Adicional, tendo em vista que será submetida a registro automático na CVM.

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Valor Líquido por CRI (R$)
400.000	1.000,00	22,61	2,26%	977,39

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



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

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, 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 Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.opea.com.br (neste website, acessar a aba "Relações com Investidores", selecionar "Opea Securitizadora S.A.", selecionar "2026" e, assim, obter todos os documentos que desejar) e no seguinte website: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM (neste website, Clicar em "Exibir Filtro", em "tipo de certificado" selecionar "informações da securitizadora", em "Securitizadora" selecionar "Opea Securitizadora S.A." e em "Período de Entrega De" e "Período de Entrega Até" colocar as datas referentes ao período de busca e, dessa forma, obter os documentos desejados).

Formulário de referência da Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- **Devedora**: https://ri.cury.net/ (neste *website*, no campo "Informações aos Investidores", clicar em "Documentos CVM" e, em seguida, clicar em "Formulário de Referência" e, então, selecionar o documento mais recente do Formulário de Referência).

- **CVM**: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Cury Construtora e Incorporadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Cury Construtora e Incorporadora S.A.". Posteriormente, no campo período de entrega selecionar "período", em seguida procurar por "FRE - Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

- **B3**: www.b3.com.br (neste *website* acessar, na página inicial, "Empresas Listadas" e digitar "Cury Construtora e Incorporadora" no campo disponível, clicar em "Buscar" e, em seguida em "Cury Construtora e Incorporadora S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados", clicar em "2026- Formulário de Referência").

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de auditoria jurídica 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 e do Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco *"Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora"* constante na página 75 deste Prospecto.



15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte *website*: www.opea.com.br (neste website, acessar a aba "Relações com Investidores", selecionar "Opea Securitizadora S.A.", selecionar "2025" e, assim, obter todos os documentos que desejar) e no seguinte *website*: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=5&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=07%2F01%2F2020&idModalidade=&palavraChave= (neste *website*, Clicar em "Exibir Filtro", em "tipo de certificado" selecionar "informações da securitizadora", em "Securitizadora" selecionar "Opea Securitizadora S.A." e em "Período de Entrega De" e "Período de Entrega Até" colocar as datas referentes ao período de busca e, dessa forma, obter os documentos desejados).

Nos termos do artigo 47, VII, da Resolução CVM 60, a Securitizadora está isenta da obrigação de envio de informações trimestrais à CVM.

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Demonstrações financeiras da Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Devedora: https://ri.cury.net/ (neste website, no campo "Central de Resultados", selecionar "2025" e, por fim, clicar em "4T25" na linha "DFs Consolidadas").

CVM: http://www.gov.br/cvm (neste website, clicar em "Companhias" em "Pesquisa de Dados", posteriormente selecionar "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM)". Nesta página digitar "Cury" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Cury Construtora e Incorporadora S.A.". Ato contínuo, na opção "Período de Entrega", selecionar um período que se inicie, no máximo, na data de encerramento do período desejado em relação ao qual se deseja obter as demonstrações financeiras e, no campo "Categoria", selecionar "Dados Econômico Financeiros" e clicar em "Consultar". Posteriormente, selecionar a demonstração financeira a ser consultada e clicar, na coluna "Ações", em "Visualizar o Documento" ou "Download").

Adicionalmente, foram anexados neste Prospecto os seguintes documentos:

Relatório Definitivo de Classificação de Risco

O Relatório de Classificação de Risco Definitivo dos CRI foi incorporado como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo X a este Prospecto, a partir da página 687 deste Prospecto.

Declaração de Emissor com Grande Exposição ao Mercado da Devedora

A Declaração de Emissor com Grande Exposição ao Mercado da Devedora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XI a este Prospecto, a partir da página 694 deste Prospecto.

Declaração da Instituição Custodiante

A Declaração da Instituição Custodiante foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme Anexo XII.

Declaração de Instituição do Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme Anexo XI deste Prospecto.

A Declaração de Instituição do Regime Fiduciário foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme Anexo XIII.

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

Aprovação Societária da Emissora e RCA da Devedora incorporadas a este Prospecto, constantes do Anexo I e do Anexo II, respectivamente.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos III e IV.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização e o seu primeiro aditamento encontram-se incorporados a este Prospecto, constante do Anexo VI.

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 de CCI e seu respectivo primeiro aditamento, a Escritura de Emissão de Debêntures e seu respectivo primeiro aditamento encontram-se incorporados a este Prospecto, constante do Anexo VII e Anexo V, respectivamente.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





A Oferta foi estruturada e implementada pela Securitizadora e pelos Coordenadores, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

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

Coordenadores

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, conjunto 281, bloco A, condomínio WTorre JK, Vila Nova Conceição
CEP 04.543-011, São Paulo, SP
At.: Graziella Gonçalves
E-mail: graziella.dorigon@santander.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04.543-011, São Paulo, SP
At.: Luís Felipe Thut / Marina Milanez Marchesan Rodrigues
E-mail: bbi.comunicacao-fi@bradescobbi.com.br

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo, SP
At.: Pedro Nogueira Costa
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

BANCO SAFRA S.A. e J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LIMITADA
Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista
CEP 01.310-930, São Paulo, SP
At.: Bruno Novo
E-mail: bruno.novo@safra.com.br

Devedora

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Conj. 132 D,
Bairro Vila Olimpia, CEP 04.551-060, São Paulo/ SP
At.: João Carlos Mazzuco; Ronaldo Cury de Capua e Guilherme Proto
Telefone: (11) 3117-1300
E-mail: joao.mazzuco@cury.net; ronaldo.cury@cury.net; guilherme.proto@cury.net

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 12º andar - Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP
E-mail: gustavo.cunha@ldr.com.br
At.: Gustavo Silveira Cunha
Telefone: (11) 3702-7314
Website: https://www.ldr.com.br/

Assessor Jurídico da Devedora

DEMAREST

Avenida Pedroso de Morais, n° 1.201, Pinheiros, CEP 05419-001, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3356-1656
E-mail: tgiantomassi@demarest.com.br
At .: Thiago Giantomassi
Telefone: (11) 3356-1795
E-mail: lschiavon@demarest.com.br
At .: Lucas Schiavon
Website: https://www.demarest.com.br/

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais;

Auditores Independentes da Devedora

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Ltda., auditor independente da Devedora responsável por auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e revisar as Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026 e de 2025.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, 8º Andar – Itaim Bibi
CEP 04543-011, São Paulo – SP
At.: Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Telefone: (11) 2573-3000
Website: https://www.ey.com

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., auditor responsável da Devedora por auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6o andar - Torre A
CEP 04711-904, São Paulo – SP
At.: Thais Rodrigues
Telefone: (11) 3940-1500
E-mail: tlrodrigues@kpmg.com.br

Auditores Independentes da Securitizadora

CLA - CLIFTON ALLEN BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., auditor responsável da Securitizadora por auditar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.
Avenida das Nacões Unidas, n° 11541 18° andar Conj. 182, Brooklin Paulista
CEP 04578-907, São Paulo – SP.
Tel: (11) 2050-5320
AT: Felipe Moraes
E-mail: felipe.moraes@claglobal.com.br

Website: https://claglobal.com.br/

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, auditor responsável da Securitizadora por auditar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções
CEP 04571-010, São Paulo – SP
At.: Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer (CT CRC 1SP-260.164/O-4)
Telefone: (11) 3886-5100
E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com
Website: https://www.grantthornton.com.br

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

Agente Fiduciário dos CRI

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação)
Website: www.vortx.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão;

Agente de Liquidação

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opea.com.br / securitizadora@opea.com.br / liquidante@opea.com.br

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara,
CEP 04.344-902, São Paulo, SP,
At.: Sr. Haudrey Miranda
E-mail: miranda@itau-unibanco.com.br

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

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)
CEP: 04.538-132, São Paulo – SP
At.: Sr. Haudrey Miranda
E-mail: miranda@itau-unibanco.com.br

Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: custodiante@vortx.com.br
Site: www.vortx.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;

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, aos Participantes Especiais e na CVM.

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

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta puderam e podem obter exemplares do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e dos Coordenadores indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- **Securitizadora**
  www.opea.com.br
  (neste website, clicar em “Relações com o Mercado”, selecionar “Emissões”, preencher a barra de pesquisa com “597” ou com os respectivos códigos ISIN indicados na capa deste Prospecto Definitivo, selecionar o grupamento da respectiva emissão e série, e assim obter todos os documentos desejados, na aba “documentos”).

- **Coordenador Líder**
  BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
  https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste website, clicar em “CRI Cury 2026” e, então, clicar em no documento desejado).

- **BRADESCO BBI**
  https://www.bradescobbi.com.br/public-offers/
  (neste website, no campo “Tipo de Oferta”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Cury – 597ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e depois acessar o documento desejado)

- **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**
  https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas
  (neste website, localizar “Cury”, e “2026” e, então, localizar o documento desejado).

- **BANCO SAFRA S.A.**
  https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
  (neste website, clicar em “CRI – Cury 2026” e, então, localizar o documento desejado).

- **CVM**
  https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

- **B3**
  www.b3.com.br/pt_br
  (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "Opea Securitizadora S.A.", ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 597 – Série: 1,2". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e

em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e

Declaração constante do Anexo VIII deste Prospecto.

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

Declarações da Securitizadora constante do Anexo IX deste Prospecto.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS





17.1. Informações adicionais da devedora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A DEVEDORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

17.2. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.6, 1.8, 4.1 e 4.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "*Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora*" constante na página 75 deste Prospecto.

17.3. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.15 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "*Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora*" constante na página 75 deste Prospecto.

17.4. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "*Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora*", constante na página 75 deste Prospecto.

17.5. Medições Não Contábeis Devedora

A Devedora apresenta as seguintes medições não contábeis no período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2026, nos períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2026 e 2025 e nos três últimos exercícios sociais:

Em R$ milhões, exceto %	Período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2026	Período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026	Período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023
Lucro Bruto Ajustado	**2.316,5**	**633,9**	**476,6**	**2.159,2**	**1.521,3**	**1.101,4**
Margem Bruta Ajustada	**40,0%**	**39,3%**	**39,2%**	**40,0%**	**38,7%**	**38,2%**
EBITDA	**1.426,6**	**411,5**	**287,8**	**1.302,9**	**850,8**	**607,8**
Margem EBITDA	**24,6%**	**25,5%**	**23,7%**	**24,1%**	**21,7%**	**21,1%**
EBITDA Ajustado	**1.441,7**	**415,7**	**289,5**	**1.315,5**	**859,2**	**613,8**
Margem EBITDA Ajustado	**24,9%**	**25,8%**	**23,8%**	**24,4%**	**21,9%**	**21,3%**

Em R$ milhões, exceto %	Em 31 de março de 2026	Em 31 de dezembro de 2025	Em 31 de dezembro de 2024	Em 31 de dezembro de 2023
Dívida Bruta	**1.350,4**	**1.474,9**	**986,4**	**613,4**

Em R$ milhões, exceto %	Em 31 de março de 2026	Em 31 de dezembro de 2025	Em 31 de dezembro de 2024	Em 31 de dezembro de 2023
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	**(406,9)**	**(316,0)**	**(429,8)**	**(378,9)**
Dívida Líquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido	**(21,5%)**	**(19,0%)**	**(32,8%)**	**(38,0%)**

Em R$ milhões, exceto %	Período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2026	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023
ROE	**79,5%**	**78,8%**	**66,3%**	**59,6%**

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil calculada pela Devedora a partir do Lucro Bruto, adicionando-se os encargos de financiamentos. Os encargos de financiamentos referem-se aos juros incidentes sobre contas a pagar por aquisição de terrenos e aqueles diretamente associados ao financiamento da construção, os quais são capitalizados ao estoque de imóveis a comercializar e apropriados ao custo dos imóveis vendidos. Embora o Lucro Bruto, por definição, não considere receitas ou despesas financeiras, no setor de incorporação imobiliária os encargos financeiros associados ao financiamento de um empreendimento são parte do custo do imóvel. Adicionalmente, a Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucratividade ou desempenho financeiro, endividamento ou liquidez definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), portanto, não são medidas alternativas aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Devedora. O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medidas de performance, e não devem ser consideradas isoladamente ou como substitutos indicadores de desempenho reconhecidos pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e pelas normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem do EBITDA Ajustada

O *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ("EBITDA") ou Lucro Antes do Resultado Financeiro Líquido, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização ("LAJIDA"), em português, é uma medida não contábil utilizada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM nº156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM nº 156"). Para o cálculo do EBITDA parte-se do lucro líquido do exercício/período, acrescentando-se a este o resultado financeiro (despesas financeiras menos receitas financeiras), o imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos) e os custos e as despesas de depreciação e amortização (incluindo estande de vendas).

A Margem EBITDA é calculada pela razão entre o EBITDA e a receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

A Devedora acredita que o EBITDA e a Margem EBITDA são medições apropriadas para a compreensão da sua eficiência operacional uma vez que no seus cálculos não são incluídas despesas de depreciação, amortização, despesas de imposto de renda e contribuição social e resultado financeiro e dessa forma não é afetado por flutuações nas taxas de juros (sejam elas aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributária de imposto de renda e contribuição social, bem como pelos níveis de depreciação e amortização.



O EBITDA Ajustado consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro (despesas financeiras menos receitas financeiras), pelo imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos), pela depreciação e amortização e pelos encargos de financiamentos. Os encargos de financiamentos referem-se aos juros incidentes sobre contas a pagar por aquisição de terrenos e aqueles diretamente associados ao financiamento da construção, os quais são capitalizados ao estoque de imóveis a comercializar e apropriados ao custo dos imóveis vendidos. Por se tratar de um componente de financiamento a Devedora entende que o mesmo deve ser ajustado ao EBITDA para que o indicador reflita apenas a parcela operacional dos negócios da Devedora, bem como para fins de comparabilidade com empresas do mesmo setor.

A Margem EBITDA Ajustado é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

A Devedora acredita que o EBITDA Ajustado e a Margem do EBITDA Ajustado são medidas importantes para a avaliação de seu desempenho pois permitem uma comparação com outras companhias do mesmo segmento da Devedora, excluindo-se os efeitos da alavancagem financeira, ainda que outras empresas possam calcular o seu EBITDA Ajustado e a Margem do EBITDA Ajustado de maneira distinta, a partir da consideração de outros critérios.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucratividade, desempenho financeiro, endividamento ou liquidez definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e não devem ser considerados isoladamente ou como alterativas e/ou substitutos do lucro líquido (prejuízo), do resultado operacional, dos fluxos de caixa, nem como indicador de liquidez, capacidade de pagamento da dívida e/ou base para a distribuição de dividendos da Devedora.

ROE

O *Return on Equity* ("ROE") é o lucro líquido atribuível aos acionistas controladores, dividido pelo total do patrimônio líquido da controladora médio. O ROE não é uma medida contábil definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco pelas normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROE de maneira diferente da Devedora.

A Devedora entende que a medição do ROE é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Devedora em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Devedora, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

Dívida Bruta, Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Índice Dívida Liquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido

A Dívida Bruta é uma medida não contábil calculada pela soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) é uma medida não contábil calculada pela soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzida do caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

O índice Dívida Liquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido é uma medição não contábil calculado pela divisão entre a Dívida Líquida (Caixa Líquido) e o total do patrimônio líquido.

A Devedora entende que a divulgação de informações sobre Dívida Bruta, Dívida Líquida (Caixa Líquido), incluindo o índice Dívida Liquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido, visa apresentar uma visão geral de seu endividamento e de sua posição financeira.

Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida (Caixa Líquido) e o índice Dívida Liquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido de maneira diferente da Devedora. Na gestão dos negócios da Devedora, utiliza-se a Dívida Bruta, a Dívida Líquida (Caixa Líquido) e o índice Dívida Liquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido como forma de avaliar sua situação financeira. A Devedora entende que essas medidas funcionam como uma ferramenta importante para comparar, periodicamente, a posição financeira da Devedora, analisar o grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional, bem como para embasar determinadas decisões gerenciais. A Dívida Bruta, a Dívida Líquida (Caixa Líquido) e o índice Dívida Liquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido não são medidas contábeis definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco pelas normas contábeis internacionais (*IFRS*

Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não possuem significado padrão.

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

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada da Devedora, para o período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2026, os períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2026 e 2025 e últimos três exercícios sociais:

Em R$ milhões, exceto %	Período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2026	Período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026	Período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023
(=) Lucro Bruto	2.301,4	629,7	474,9	2.146,6	1.512,9	1.095,4
(+) Encargos de financiamentos (1)	15,1	4,2	1,7	12,6	8,4	6,0
(=) Lucro Bruto Ajustado	**2.316,5**	**633,9**	**476,6**	**2.159,2**	**1.521,3**	**1.101,4**
(/) Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	5.795,8	1.612,6	1.216,2	5.399,4	3.926,3	2.886,2
Margem Bruta Ajustada	**40,0%**	**39,3%**	**39,2%**	**40,0%**	**38,7%**	**38,2%**

(1) Os encargos de financiamentos referem-se aos juros incidentes sobre contas a pagar por aquisição de terrenos e aqueles diretamente associados ao financiamento da construção, os quais são capitalizados ao estoque de imóveis a comercializar e apropriados ao custo dos imóveis vendidos. Por se tratar de um componente de financiamento, a Devedora entende que o mesmo deve ser ajustado ao Lucro Bruto e Margem Bruta para que os indicadores reflitam apenas a parcela operacional dos negócios da Devedora, bem como para fins de comparabilidade com empresas do mesmo setor.

EBITDA, Margem EBITDA, EBTIDA Ajustado e Margem EBTIDA Ajustado

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA e para o EBITDA Ajustado, bem como os cálculos da Margem EBITDA e da Margem EBTIDA Ajustado para o período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2026, os períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2026 e 2025 e os últimos três exercícios sociais:

Em R$ milhões, exceto %	Período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2026	Período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026	Período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023
Lucro líquido do período/ exercício	1.198,7	351,2	233,7	1.081,2	698,8	495,6
(+) Total resultado financeiro	43,9	10,7	14,6	47,8	31,1	13,9
(+) Total do imposto de renda e contribuição social	149,3	41,3	31,0	139,0	89,8	72,4
(+) Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas)	34,7	8,3	8,5	34,9	31,1	25,9
EBITDA	**1.426,6**	**411,5**	**287,8**	**1.302,9**	**850,8**	**607,8**

Em R$ milhões, exceto %	Período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2026	Período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026	Período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023
(+) Encargos de financiamentos[1]	15,1	4,2	1,7	12,6	8,4	6,0
EBITDA Ajustado	**1.441,7**	**415,7**	**289,5**	**1.315,5**	**859,2**	**613,8**
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	5.795,8	1.612,6	1.216,2	5.399,4	3.926,3	2.886,2
Margem EBITDA	**24,6%**	**25,5%**	**23,7%**	**24,1%**	**21,7%**	**21,1%**
Margem EBITDA Ajustado	**24,9%**	**25,8%**	**23,8%**	**24,4%**	**21,9%**	**21,3%**

(2) Os encargos de financiamentos referem-se aos juros incidentes sobre contas a pagar por aquisição de terrenos e aqueles diretamente associados ao financiamento da construção, os quais são capitalizados ao estoque de imóveis a comercializar e apropriados ao custo dos imóveis vendidos. Por se tratar de um componente de financiamento, a Devedora entende que o mesmo deve ser ajustado ao EBITDA para que o indicador reflita apenas a parcela operacional dos negócios da Devedora, bem como para fins de comparabilidade com empresas do mesmo setor.

ROE

A tabelas abaixo demonstram a reconciliação do ROE da Devedora para os últimos três exercícios sociais:

Em R$ milhões, exceto %	Em e/ou no período de doze meses findo em 31 de março de 2026 (LTM/UDM)	Em e/ou exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025	Em e/ou exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	Em e/ou exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023
Lucro líquido do período/exercício atribuível aos acionistas controladores [1]	1.064,9	975,5	649,8	481,8
Patrimônio líquido da Controladora Médio[2]	1.339,3	1.238,6	980,2	808,4
ROE	79,5%	**78,8%**	**66,3%**	**59,6%**

(1) Refere-se a soma do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026 no valor de R$302,9 milhões e do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$975,5 milhões; subtraído do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R$213,5 milhões.

(2) O Patrimônio Líquido da Controladora Médio em 31 de março de 2026 é calculado da seguinte forma: (patrimônio líquido da controladora em 31 de março de 2026 + patrimônio líquido da controladora em 31 de março de 2025) dividido por dois. O Patrimônio Líquido da Controladora Médio em 31 de dezembro de 2025 é calculado da seguinte forma: (patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2025 + patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2024) dividido por dois. O Patrimônio Líquido da Controladora Médio em 31 de dezembro de 2024 é calculado da seguinte forma: (patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2024 + patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2023) dividido por dois. O Patrimônio Líquido da Controladora Médio em 31 de dezembro de 2023, é calculado da seguinte forma: (patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2023 + patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2022) dividido por dois.

Dívida Bruta, Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Índice Dívida Liquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido

A tabela abaixo demonstra a reconciliação da Dívida Bruta, Dívida Líquida (Caixa Líquido) e do Índice Dívida Liquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido da Devedora em 31 de março de 2026, 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Em R$ milhões, exceto %	Em 31 de março de 2026	Em 31 de dezembro de 2025	Em 31 de dezembro de 2024	Em 31 de dezembro de 2023
(+) Empréstimos e financiamentos circulante	175,8	299,9	208,9	124,3
(+) Empréstimos e financiamentos não circulante	1.174,6	1.175,0	777,5	489,1
(=) Dívida Bruta	**1.350,4**	**1.474,9**	**986,4**	**613,4**
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(1.397,7)	(1.355,4)	(975,2)	(643,6)
(-) Títulos e valores mobiliários	(359,6)	(435,5)	(441,0)	(348,6)
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	**(406,9)**	**(316,0)**	**(429,8)**	**(378,9)**
Total do patrimônio líquido	1.892,0	1.662,1	1.309,5	996,9
Dívida Líquida (Caixa Líquido) pelo Total do Patrimônio Líquido	**(21,5%)**	**(19,0%)**	**(32,8%)**	**(38,0%)**

Outras informações adicionais





Nosso Produto

SÃO PAULO

CHÁCARA SANTO ANTONIO

UNIDADES

3.634

VGV LANÇADO

R$ 1.268 MI

Unidades Vendidas

2.925

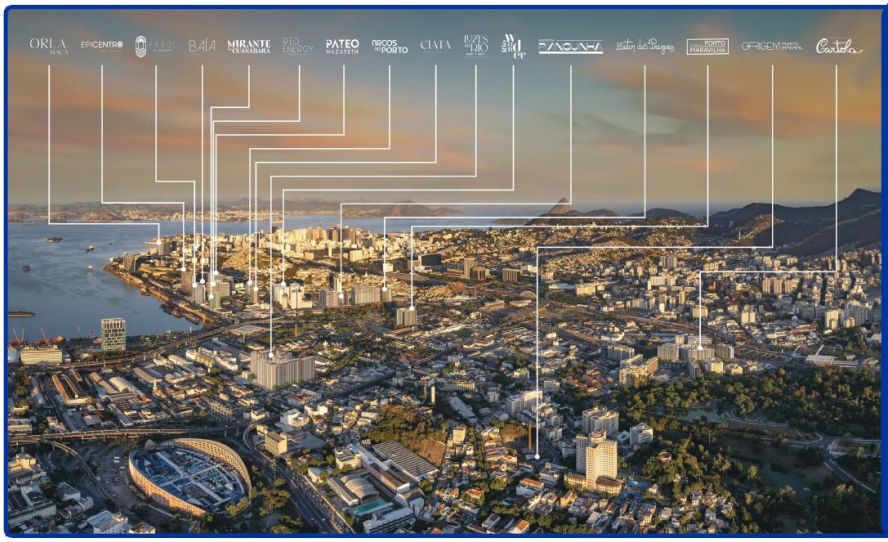
VGV Vendido

R$ 1.018 MI





Porto Maravilha – Simulação dos Projetos Cury



UNIDADES LANÇADAS

13.891

VGV LANÇADOS (R$)

5,2 BI

UNIDADES VENDIDAS

12.571

VGV VENDIDOS (R$)

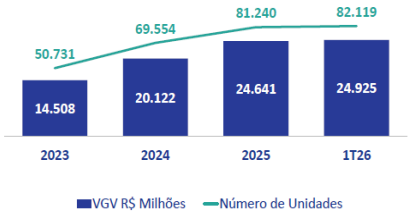
4,6 BI



Histórico Operacional

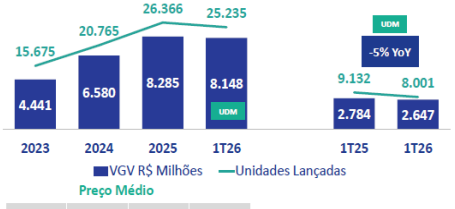
Banco de Terrenos

CAGR VGV 23-1T26: 20%
CAGR Unidades 23-1T26: 17%



Lançamentos

CAGR VGV 23-1T26: 22%
CAGR Unidades 23-1T26: 17%

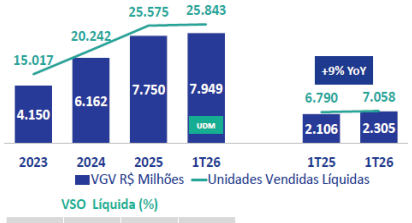


Preço Médio

283,3	316,9	314,2	330,8

Vendas Líquidas

CAGR VGV 23-1T26: 24%
CAGR Unidades 23-1T26: 19%

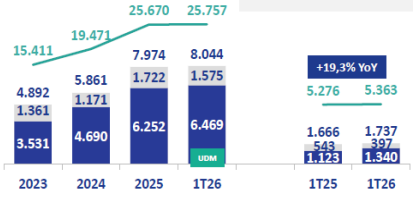


VSO Líquida (%)

74,5%	77,1%	76,3%	73,9%

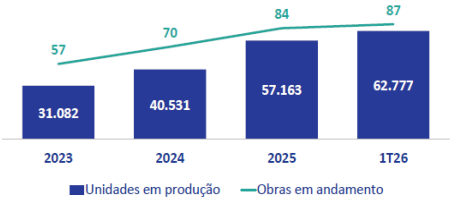
Repasse + Tabela Direta

CAGR VGV 23-1T26: 18%
CAGR Unidades 23-1T26: 19%



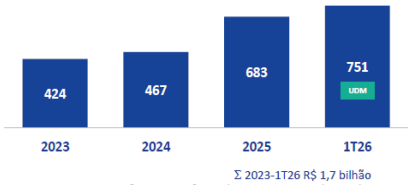
Engenharia

CAGR Unidades em prod. 23-1T26: 26%
CAGR Obras 23-1T26: 15%



Geração de Caixa[1]

CAGR 23-1T26: 21%

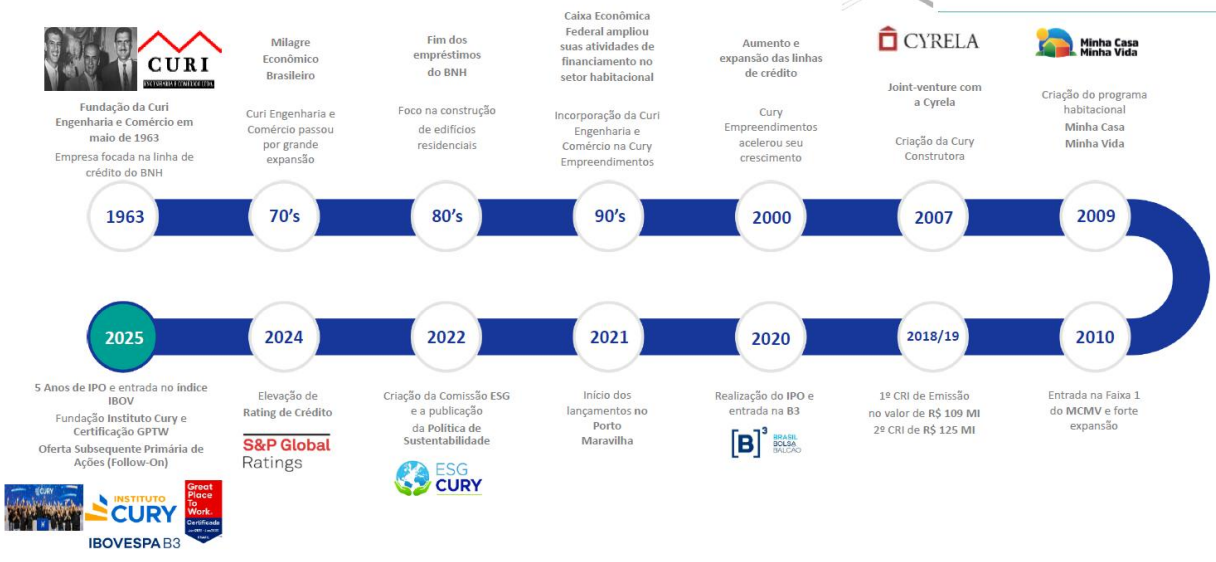


Σ 2023-1T26 R$ 1,7 bilhão

Notas: (1) As informações apuradas e divulgadas nos relatórios da Companhia como "Geração de Caixa" são preparados de acordo com critérios específicos definidos pela Administração, baseados na efetiva realização do fluxo de caixa financeiros de pagamentos e recebimentos das suas operações, sem a aplicação de critérios legais baseadas em práticas contábeis adotadas no Brasil "CPC" e com as normais internacionais "IFRS", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias.

Linha do Tempo

Há mais de 60 anos em constante **evolução**, a Cury conquistou solidez no mercado imobiliário e a confiança de milhares de clientes e investidores.

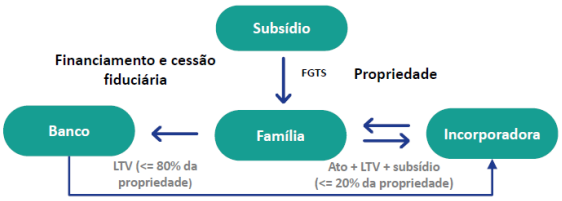




Minha Casa Minha Vida

Visão Geral

Criado em 2009 e depois chamado de Casa Verde e Amarela. Juntos, os dois programas já contrataram mais de 6 milhões de unidades habitacionais. É respaldado por forte demanda e financiado com recursos do FGTS (Fundo de Garantia de Tempo de Serviço) e OGU (Orçamento Geral da União - faixa 1).



O banco paga em média 80% da propriedade de acordo com a evolução da obra

OPERADO PELA CAIXA ECONOMICA FEDERAL

QUANTO MENOR A RENDA, MAIOR OS SUBSÍDIOS

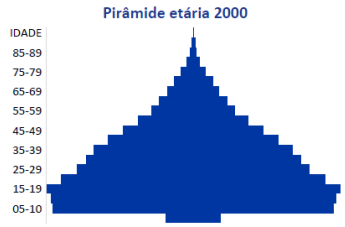
Novas Faixas de Renda

	Limite de Renda Atual	Novo Limite de Renda	Taxa de juros nominal % a.a (cotista do FGTS)	Taxa de juros nominal % a.a (não cotista do FGTS)
Faixa 1 (Mercado)	Até R$ 2.850,00	Até R$ 3.200,00	4,00% - 4,25%	4,50% - 4,75%
	R$ 2.000,01 a R$ 2.640,00		4,25% - 4,50%	4,75% - 5,00%
Faixa 2	R$ 2.640,01 a R$ 3.200,00	Até R$ 5.000,00	4,75% - 5,00%	5,25% - 5,50%
	R$ 3.200,01 a R$ 3.800,00		5,50%	6,00%
	R$ 3.800,01 a R$ 4.700,00		6,50%	7,00%
Faixa 3	R$ 4.400,01 a R$ 8.600,00	Até R$ 9.600,00	7,66%	8,16%
ALTERAÇÕES RECENTES NO PROGRAMA:				
Faixa 4 (Novo)	R$ 9.600,00 a R$ 13.000,00		10,00%	

AUMENTO DAS FAIXAS DE RENDA:

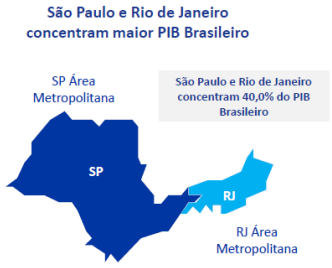
NOVO TETO APROVADO: R$ 600.000 | PRAZO FINANCIAMENTO = 30 PARA 35 ANOS

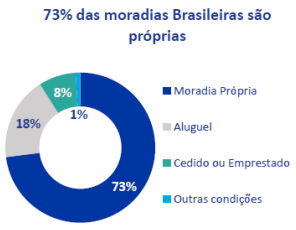
Déficit Habitacional em São Paulo e Rio de Janeiro

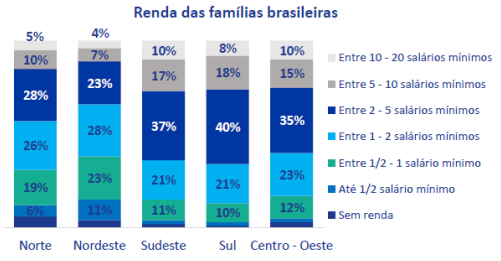












Fonte: IBGE, PNAD, UBS

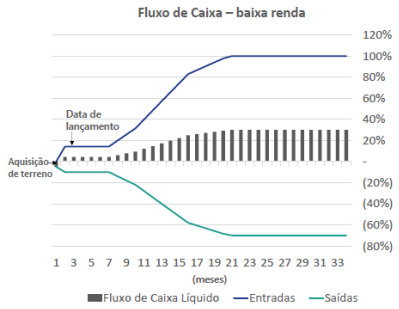


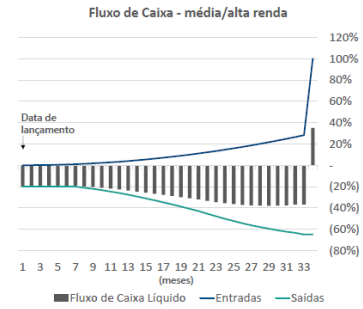
Geração de Caixa Positiva

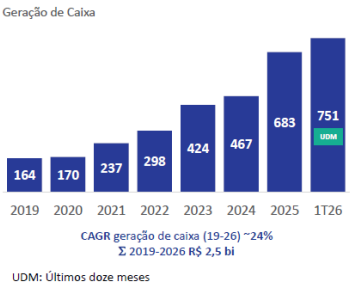
Análise Ilustrativa do Fluxo de Caixa Acumulado das Construtoras (% do VGV)

O crédito associativo permite a transferência de recebíveis para empresas construtoras pela instituição bancária logo após as vendas, proporcionando um grande benefício para a posição de caixa dessas empresas. Assim, a Cury pode completar um ciclo completo de construção em um curto período de tempo devido ao retorno esperado e entrada de recursos em dinheiro.[1]

Dinâmica Favorável da Indústria + **Comprovado Modelo de Negócios**





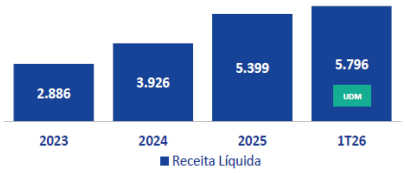


25.757
Unidades repassadas+ Tabela Direta nos últimos 12 meses[2]

Notas: (1) Fonte: Analista Sell Side Victor Tapia UBS; (2) Considerando como data base o primeiro trimestre de 2026.

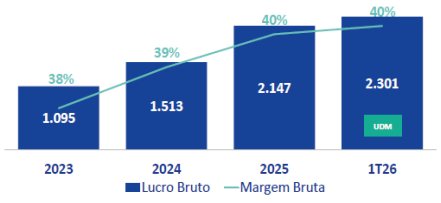
Histórico Financeiro[1,2]

Receita Líquida com Imóveis Vendidos e Serviços Prestados



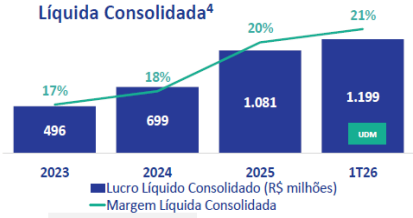
CAGR 23-1T26: 26% | Σ 2023-1T26 R$ 14 bilhões

Lucro Bruto e Margem Bruta[3]



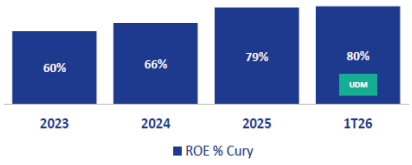
CAGR 23-1T26: 28% | Σ 2023-1T26 R$ 5,3 bilhões

Lucro Líquido Consolidado e Margem Líquida Consolidada[4]

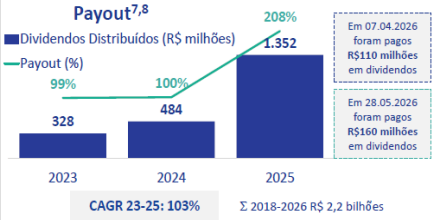


CAGR 23-1T26: 30% | Σ 2023-1T26 R$ 3,4 bilhões

ROE - Return On Equity[5]

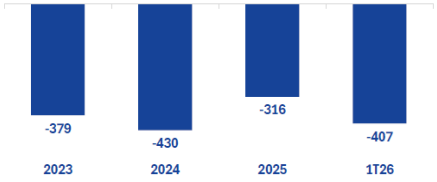


Dividendos Pagos aos acionistas e Payout[7,8]



CAGR 23-25: 103% | Σ 2018-2026 R$ 2,2 bilhões

Dívida Líquida (Caixa Líquido) em milhões de R$[6]



Notas: (1) Os dados se referem aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025. 1T26 refere-se a 31 de março de 2026 e 1T26 UDM refere-se ao período de doze meses findo em 31 de março de 2026; (2) Informações apresentadas em milhões de reais, exceto percentuais ou se informado de outra forma; (3) A Margem Bruta corresponde a divisão do lucro bruto pela receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados; (4) A Margem Líquida Consolidada corresponde a divisão do lucro líquido do período/exercício pela receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados; (5) ROE é uma medição não contábil que corresponde a divisão do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores pelo patrimônio líquido médio da controladora. Para maiores informações, consulte a seção 17 "Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários" do Prospecto; (6) A Dívida Líquida (Caixa Líquido) é uma medição não contábil que corresponde ao somatório dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Para maiores informações, consulte a seção 17 "Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários" do Prospecto; (7) O *Payout* é a porcentagem total do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores referente ao exercício anterior distribuído como dividendos ou juros sobre o capital próprio; (8) Em 30.01.2026 a Companhia aprovou a distribuição de dividendos no montante total de R$ 140.000.000,00. Em 07.04.2026, a primeira parcela, no montante de R$ 110.000.000,00 foi paga, e a segunda parcela, no montante de R$ 30.000.000,00, será paga em data ainda a ser fixada pela diretoria, até 31 de dezembro de 2026.



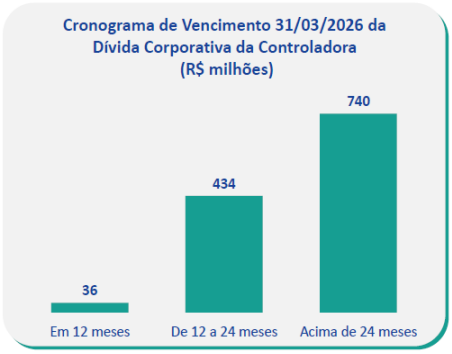
Caixa e Endividamento[1]

R$ 1.757,3 milhões
em Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários em 31 de março de 2026, redução de 1,9% em relação a 31 de dezembro de 2025

R$ 1.350,4 milhões
em Dívida Bruta em 31 de março de 2026, redução de 8,4% em relação a 31 de dezembro de 2025

R$ 406,9 milhões
em Caixa Líquido em 31 de março de 2026, ante R$ 316,0 milhões em 31 de dezembro de 2025

Endividamento (em R$ milhões, exceto %)	Em 31-03-2026	Em 31-12-2025	Var %
Empréstimos e financiamentos (circulante)	175,8	299,9	-41,4%
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.174,6	1.175,0	0,0%
Dívida Bruta	**1.350,4**	**1.474,9**	-8,4%
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.757,3	1.790,9	-1,9%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)[2]	-406,9	-316,0	28,8%



A Dívida Bruta da Companhia em 31-03-2026, está com 87,0% dos vencimentos no longo prazo (registrada como não circulante), com vencimento até 2035 e caixa líquido de R$ 406,9 milhões em 31 de março de 2026.

Notas: (1) A Dívida Bruta é uma medição não contábil que corresponde ao somatório dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante). Para maiores informações, consulte a seção 17. "Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários do Prospecto; (2) A Dívida Líquida (Caixa Líquido) é uma medição não contábil que corresponde ao somatório dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Para maiores informações, consulte a seção 17 "Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários" do Prospecto"

Estrutura de Governança - Administração





Estrutura de Governança

Comitê de Auditoria Interna
- Luiz França
- Luciano Colauto
- Alvin Francischetti
- Sergio Miyagi

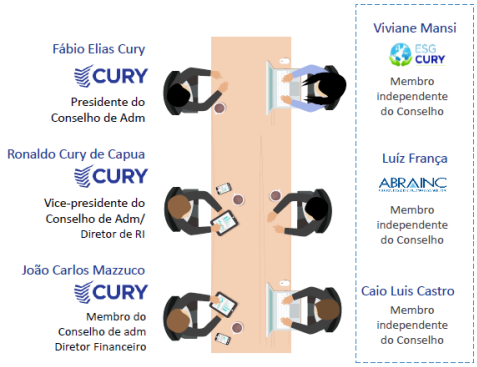
(Auditor Independente com reporte direto ao comitê)

Comitê ESG
- Viviane Regina Mansi
- Nádia Daniela dos Santos
- Regina Angélica Borges Santos
- Luiz Fernando Faria
- Pâmela Cristine Biazi
- Rafael Fernandes Dias

Conselho Fiscal
- Luiz Augusto Marques Paes
- Marcos S. de Almeida Prado
- Luciano Almeida Prado Neto

Comissão de Pessoas
- Gênero
- Raça
- LGBTQIAPN+
- PCD

COMISSÃO DE PESSOAS



Fábio Elias Cury
CURY
Presidente do Conselho de Adm

Ronaldo Cury de Capua
CURY
Vice-presidente do Conselho de Adm/ Diretor de RI

João Carlos Mazzuco
CURY
Membro do Conselho de adm Diretor Financeiro

Viviane Mansi
ESG CURY
Membro independente do Conselho

Luíz França
ABRAINC
Membro independente do Conselho

Caio Luis Castro
Membro independente do Conselho

Comitê de Construção
- Fábio Elias Cury
- Leonardo Mesquita
- Paulo Sergio B. Curi
- Cristiano Morais
- David A. Nonno
- Giuseppe F. Vergara

Comitê de Pessoas
- Fábio Elias Cury
- Leonardo Mesquista
- Daniela Lima

Comitê de Novos Negócios
- Fábio Elias Cury
- Leonardo Mesquita
- Bruna Santini
- Fabio Rúpulo
- Gustavo Giorgi
- Renan Bragagnolo
- Guilherme Proto

Comitê Financeiro
- Fábio Elias Cury
- Leonardo Mesquita
- João C. Mazzuco

Acionista	% ON	
Cyrela Brazil Realty	15,08	
Fabio Elias Cury	18,69	30,69% Controlador Cury
Cury Empreend.	12,00	
Outros Controladores	1,97	
Outros (Free Float)	52,26	
Total	100,0	

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DOS CRI





18.1. Disposições relativas à Assembleia Especial de Titulares de CRI

Assembleia Especial: Nos termos da Cláusula 19.1 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, que deverá ser individualizada por Série ou conjunta, nos termos abaixo:

(i) a Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das séries, quais sejam (a) alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas sem limitação, a (a.1) Remuneração da respectiva série e sua forma de cálculo; (a.2) amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva Série; e (a.3) Valor Nominal Unitário da respectiva série ou seu respectivo saldo, conforme aplicável; (b) alteração na espécie das Debêntures da respectiva série; e (c) demais assuntos específicos a uma determinada série;

(ii) a Assembleia Especial será realizada conjuntamente, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea "(i)" acima, incluindo, mas sem limitação, (a) a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI (desde que não específico a uma determinada série apenas), conforme previstos no Termo de Securitização; (b) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos no Termo de Securitização; (c) obrigações da Emissora previstas na Cláusula 19.1 do Termo de Securitização; (d) não declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (e) a renúncia ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização; e (g) criação de qualquer evento de repactuação.

Competência da Assembleia Especial: Nos termos da Cláusula 19.2 do Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI de determinada série, conforme o caso, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que o exercício social do Patrimônio Separado se encerrará no dia 30 de setembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de setembro de 2027;

(ii) alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures;

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

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série; (b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado cujo relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado não contiverem opinião modificada podem ser automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não tenha sido instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.



A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(a) pela Emissora; (b) pelo Agente Fiduciário; (c) pela CVM; ou (d) pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidação integral dos CRI;

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

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

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

Na hipótese prevista no item (i) a (iii) acima, deverá ser observado o disposto na Cláusula 17 do Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos do Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

Competência para Convocação: Nos termos da Cláusula 19.5 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60: (i) pela Emissora; (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI; (iii) mediante solicitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (iv) pela CVM.

Sem prejuízo do disposto acima, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidação integral dos CRI;

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

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

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

Na hipótese prevista no item (i) a (iii) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, devendo ser observadas as disposições da Cláusula 17 do Termo de Securitização.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

Convocação. Nos termos da Cláusula 19.3 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, a CVM e/ou os Titulares de CRI julguem necessária. Assembleia Especial poderá ser convocada: (i) pela Securitizadora; (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI; (iii) pela CVM; ou (iv) mediante solicitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

Para fins de constituição de quórum de instalação e deliberação em assembleia previstos no Termo de Securitização, "CRI em Circulação" significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora e/ou quaisquer prestadores de



serviços da Emissão, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais.

A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI, nos termos acima, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 17.8 e 19.5.9 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do website em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no Website da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação aqui previsto.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430/22, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

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

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário dos CRI.

A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação

Voto. Nos termos da Cláusula 19.6 do Termo de Securitização, cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

A Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

Quórum de Instalação. Nos termos da Cláusula 19.7 do Termo de Securitização, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, metade dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Quóruns de Deliberação. Nos termos da Cláusula 19.8 do Termo de Securitização, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização e exceto com relação às deliberações abaixo, as deliberações em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem: **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, presentes na referida assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial e devendo ser excluídos aqueles de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo

econômico da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas:

(i) *Vencimento Antecipado*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá da manifestação para a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, dos Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, **(a)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e **(b)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, observado que caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI;

(ii) *Waiver.* A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação, dos Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, **(a)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e **(b)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e

(iii) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias Especiais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento das Debêntures e dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial dependerão de aprovação, em primeira e segunda convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto na Cláusula 19.6.2 do Termo de Securitização.

Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.



Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, não sendo necessário à sua publicação em jornal de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI ou todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à respectiva Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

18.2. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.3. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários serão subscritos diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de carteira de créditos imobiliários.

No entanto, os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de liquidação antecipada a critério da Devedora conforme descritos nas Seções 10.8 e 10.9 deste Prospecto.

18.4. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis:

(a) Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente;

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

(b) Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

(c) Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro.

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

18.5. Informar o estado e o munícipio, bem como a diversificação geográfica do lastro:

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

18.6. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar:

(a) Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados

A relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados encontram-se na seção "3. *Destinação dos Recursos*" na página 16 deste Prospecto.

(b) Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

O cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na seção "*3. Destinação dos Recursos*" na página 16 deste Prospecto.

Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da distribuição.

Não aplicável.

Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Não aplicável.