



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1. Breve descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	1
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	2
2.4. Identificação do público-alvo	3
2.5. Valor total da Oferta	3
2.6. Resumo das Principais Características dos CRI.....	3
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	16
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:	17
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.....	19
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	19
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:.....	19
4. FATORES DE RISCO	20
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA.....	39
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 Investidor Qualificado; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação da Garantia Firme; (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.	39
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	41
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).....	41
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	41
7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	42
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI.....	42
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	42
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	42
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	44
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida.....	44
8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	44
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.....	44
8.4. Regime de distribuição.....	44
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	45
8.6. Formador de mercado.....	48
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver.....	48
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	48

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	49
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	49
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	49
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	49
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	49
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	50
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários	50
10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora	60
10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários	60
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	60
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários	60
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas e pré-pagamento	61
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.	61
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.....	61
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 Eventos de Vencimento Antecipado	61
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	71
10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários	75
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	76
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	76
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.....	76
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA OU COOBRIGADOS	77
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	77
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	78
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.....	78
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	79
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	79

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	80
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta	80
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	87
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	87
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	91
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	93
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	93
15.2. 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	93
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	93
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	94
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	94
15.6. Termo de Securitização, o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização e Segundo Aditamento ao Termo de Securitização	94
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	94
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	95
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora	95
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	95
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	95
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	96
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	96
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	96
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	96
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM	96
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	97
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	97
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	98
17.1. Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência	98
18. CAPITALIZAÇÃO E ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA	100
19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS À DEVEDORA	106

ANEXOS

ANEXO A	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA	119
ANEXO B	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA.....	143
ANEXO C	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA	195
ANEXO D	TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS E SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS	205
ANEXO E	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI, PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E SEGUNDO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI.....	513
ANEXO F	TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	611
ANEXO G	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	1513



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto neste Prospecto, ou no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 336ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado em 12 de novembro de 2024 e aditado em 11 de dezembro de 2024, nos termos do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 336ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“**Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização**”) e em 12 de dezembro de 2024, nos termos do “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 336ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“**Segundo Aditamento ao Termo de Securitização**”), celebrados entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), anexo a este Prospecto na forma do **Anexo F** (“**Termo de Securitização**”).

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição de 202.395 (duzentos e dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R\$ 202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), observado que o valor inicial foi aumentado em 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco), em virtude do exercício parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em R\$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), em 3 (três) séries, de emissão da Emissora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, para distribuição pública, a ser registrada sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “Código de Ofertas Públicas” (“Código ANBIMA”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, destinada aos Investidores.

A presente Emissão corresponde à 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão de CRI da Emissora e é realizada em 3 (três) séries, não havendo subordinação entre as séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados “**CRI da 1ª Série**”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados “**CRI da 2ª Série**” e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados “**CRI da 3ª Série**”, e foram alocados de acordo com o sistema de vasos comunicantes, de acordo com o qual a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão; não existem valores mínimos ou máximos a serem alocados em cada uma das séries; e quaisquer das séries poderão não ser emitidas, hipótese na qual os CRI emitidos serão alocados na série remanescente (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de modo que a quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais, bem como a taxa final da Remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final da remuneração de cada série das Notas Comerciais, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

2.2. Apresentação da Securitizadora

Este item 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 os documentos e informações incorporados por referência ao presente Prospecto, as quais recomenda-se a leitura. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

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

Breve Histórico da Emissora

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

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

A Opea Securitizadora S.A. realizou 95 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e 37 emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio em 2023.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data-base 30 de junho de 2024)	R\$ 22.999.000,00
Patrimônio Líquido da Emissora (Data-base 30 de junho de 2024)	R\$ 94.231.000,00
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social (Data-base 30 de junho de 2024)	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (Data-base 30 de junho de 2024):	914
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (Data-base 30 de junho de 2024):	R\$ 104.030.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (Data-base 30 de junho de 2024):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (Data-base 30 de junho de 2024):	0%

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Securitizadora nos 3 (três) últimos exercícios sociais: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Cinco principais fatores de risco da Securitizadora - Os Fatores de Risco relativos à Securitizadora estão descritos no item “f) riscos relacionados à Emissora” da seção “Fatores de Risco” constante da página 29 deste Prospecto. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão listados abaixo, e suas redações estão previstas no Formulário de Referência da Emissora:

A Emissora poderá estar sujeita a falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora incorporados por referência a este Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos 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 externo. 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

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

Para fins desta Seção, a Emissora destaca as seguintes informações acerca dos CRI:

(a) Assembleia Especial de Investidores

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia de Titulares dos CRI (“**Assembleia Especial de Investidores**”), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre as matérias previstas na Cláusula 13 do Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Investidores mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Investidores em questão, prevista acima.

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

Sem prejuízo de demais quóruns previstos no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Investidores serão tomadas pelos votos favoráveis **(i)** em primeira convocação, de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de titulares dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, a maioria dos Titulares dos CRI presentes na respectiva Assembleia de Titulares dos CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

As deliberações em Assembleias Especiais de Investidores que impliquem em alteração **(a)** da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Notas Comerciais; **(b)** da Data de Vencimento dos CRI e/ou da Data de Vencimento das Notas Comerciais; **(c)** dos valores, e datas de amortização dos CRI e/ou das Notas Comerciais; **(d)** alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** dos quóruns de deliberação estabelecidos na cláusula 13.14 do Termo de Securitização; **(f)** nos procedimentos aplicáveis às Assembleias de Titulares dos CRI; **(g)** na criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(h)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a execução dos Créditos Imobiliários, sendo certo que o disposto neste item não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização. Tais matérias dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Investidores, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

(b) Despesas da Emissão

Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI indicadas na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, “**Despesas**”): **(i)** o pagamento dos valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo VIII do Termo de Securitização, será realizado pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, na Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais; e **(ii)** as demais Despesas comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora.

Caso a Emissora e/ou a Devedora, conforme o caso, atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização, estará sujeita à incidência dos Encargos Moratórios.

O pagamento das Despesas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 10 (dez) dias da solicitação da Devedora.

As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora aos Coordenadores deverão ser pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do Preço de Integralização.

Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização relacionados à Emissão dos CRI e à Oferta, serão arcados exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas.

Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, a Emissora deverá enviar notificação à Devedora para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realize referido pagamento.

Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento de tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, todavia, caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência do descumprimento à Destinação dos Recursos, observada a legislação aplicável, a Devedora será responsável pelo pagamento de tais tributos.

Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.1.6 do Termo de Securitização, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme disposto nos Documentos da Operação.

(c) Despesas do Patrimônio Separado

Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.

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 de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

(d) Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora no Termo de Securitização. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente para os Investidores (“Público-Alvo”).

2.5. Valor total da Oferta

O valor total da Emissão é de R\$ 202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”), sendo que o valor dos CRI alocado na 1ª (primeira) série, o valor dos CRI alocado na 2ª (segunda) série e o valor dos CRI alocado na 3ª (terceira) série foi definido no Sistema de Vasos Comunicantes no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.

Foi verificado excesso de demanda pelos CRI por parte dos Investidores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, e a Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores da Oferta dos CRI e da Devedora, exerceu, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, opção de emissão de lote adicional de CRI (e, consequentemente, de Notas Comerciais), nas mesmas condições e no mesmo preço dos respectivos valores mobiliários inicialmente ofertados, de forma que o Valor Total da Emissão e dos CRI foi aumentado em 1,1975% (um inteiro, mil novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento), ou seja, em R\$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante a emissão de 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) (“**Opção de Lote Adicional**”).

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características, sendo certo que foram identificadas as características de cada série conforme solicitado pela Resolução CVM 160, considerando que a presente Oferta é realizada em 3 (três) séries.

Valor Nominal Unitário	O Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Quantidade de CRI	Sem prejuízo da Opção de Lote Adicional, originalmente foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, em 3 (três) séries objeto da Emissão, alocados por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, conforme definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
Opção de Lote Adicional	A Emissão e a Oferta tiveram seu valor e quantidade de CRI aumentados em 1,1975% (um inteiro, mil novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento), ou seja, em R\$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante a emissão de 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais), os quais foram destinados a atender excesso de demanda constatado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN	Código ISIN dos CRI da 1ª Série: BRRBRACRIR37; Código ISIN dos CRI da 2ª Série: BRRBRACRIR45; Código ISIN dos CRI da 3ª Série: BRRBRACRIR52;
Classificação de Risco	A Devedora contratou a Standard & Poor’s Ratings Do Brasil Ltda. (“ Agência de Classificação de Risco ”) para a elaboração do relatório de classificação de risco (<i>rating</i>) para esta Emissão (“ Classificação de Risco ”), devendo a Classificação de Risco existir durante toda

	a vigência dos CRI, e ser atualizada anualmente, com base no encerramento de cada exercício social, de acordo com o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60. A Agência de Classificação de Risco atribuiu, em 11 de dezembro de 2024 de 2024, o <i>rating definitivo</i> “brAA(sf)” aos CRI.
Data de Emissão	15 de novembro de 2024 (“ Data de Emissão dos CRI ”).
Prazo e Data de Vencimento	<u>Prazo e Data de Vencimento CRI da 1ª Série</u>: observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031 (“Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série”). <u>Prazo e Data de Vencimento CRI da 2ª Série</u>: observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031 (“Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série”). <u>Prazo e Data de Vencimento CRI da 3ª Série</u>: observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031 (“Data de Vencimento CRI da 3ª Série”).
Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão	Os CRI serão depositados: (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo que os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
Juros Remuneratórios dos CRI - Índices e Forma de Cálculo	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, para os CRI da 1ª Série (“Remuneração dos CRI da 1ª Série”). Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração dos CRI da 2ª Série”). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração dos CRI da 3ª Série”), e, em conjunto com Remuneração dos CRI da 1ª Série e Remuneração dos CRI da 2ª Série, “Remuneração dos CRI”). A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1)$ onde: J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “ n ” um número inteiro;

p = 102,0000 (cento e dois inteiros);

K = número de ordem da Taxa DI, variando de “1” até “ n ”;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

Para efeito de cálculo da DI_k , a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem máxima de 4 (quatro) Dias Úteis; e

Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI da 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a Data de Pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Securitização) ou de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$j = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

“ J ” = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

“FatorJuros” = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“taxa” = 14,3922 (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos);

“ DP ” = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo “ DP ” um número inteiro.

O cálculo da Remuneração CRI da 2ª Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas Notas Comerciais CETIP21”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>). Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive); e

A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

“ J ” = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“ VNa ” = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“FatorJuros” = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“taxa” = 7,6900 (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos);

“ DP ” = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo “ DP ” um número inteiro.

	Indisponibilidade da Taxa DI. Exclusivamente para os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série, no caso de ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação por imposição legal ou determinação judicial, aplicar-se-á no lugar da Taxa DI, automaticamente, a taxa que venha a substituí-la legalmente (“Taxa Substitutiva Legal”). Caso não haja uma Taxa Substitutiva Legal para a Taxa DI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar a Assembleia Especial de Investidores, para a deliberação, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicada, observado que, durante os 30 (trinta) dias será utilizada a última Taxa DI divulgada (“Novo Parâmetro”) e, em conjunto com a Taxa Substitutiva Legal, simplesmente “Taxa Substitutiva DI”).
Atualização Monetária dos CRI - Índices e Forma de Cálculo	O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização monetária dos CRI da 3ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária será calculada conforme a seguinte fórmula: $VNa = Vne \times C$ onde: Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. C = fator C acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ onde: “k” = número de ordem de “NIk”, variando de 1 até n; n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “n” um número inteiro. NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a Data de Pagamento seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril; NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”; Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, “dup” deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI da 3ª Série, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um “dut” = 22 Dias Úteis. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade. Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária: O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE; (i) Considera-se “Data de Pagamento” todas as datas constantes no Anexo II do Termo de Securitização; (ii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas dos CRI da 3ª Série; $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ (iii) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; (iv) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezois) casas decimais, sem arredondamento; (v) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e (vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e

	coletada a cada projeção do IPCA-15 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares dos CRI da 3ª Série, quando da divulgação posterior do IPCA. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada de para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emitente, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emitente quanto pela Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA.																																																																																																																																												
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da respectiva série será paga a partir da Data de Emissão nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definidas a seguir), de acordo com a tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”): TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 1ª SÉRIE <table><tr><th>#</th><th>Datas de pagamento</th><th>Juros</th><th>% amortização</th></tr><tr><td>1</td><td>16/12/24</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>2</td><td>15/01/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>3</td><td>17/02/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>4</td><td>17/03/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>5</td><td>15/04/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>6</td><td>15/05/25</td><td>Sim</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>7</td><td>16/06/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>8</td><td>15/07/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>9</td><td>15/08/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>10</td><td>15/09/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>11</td><td>15/10/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>12</td><td>17/11/25</td><td>Sim</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>13</td><td>15/12/25</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>14</td><td>15/01/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>15</td><td>18/02/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>16</td><td>16/03/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>17</td><td>15/04/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>18</td><td>15/05/26</td><td>Sim</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>19</td><td>15/06/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>20</td><td>15/07/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>21</td><td>17/08/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>22</td><td>15/09/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>23</td><td>15/10/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>24</td><td>16/11/26</td><td>Sim</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>25</td><td>15/12/26</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>26</td><td>15/01/27</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>27</td><td>15/02/27</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>28</td><td>15/03/27</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>29</td><td>15/04/27</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>30</td><td>17/05/27</td><td>Sim</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>31</td><td>15/06/27</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>32</td><td>15/07/27</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>33</td><td>16/08/27</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>34</td><td>15/09/27</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr></table>	#	Datas de pagamento	Juros	% amortização	1	16/12/24	Não	0,0000%	2	15/01/25	Não	0,0000%	3	17/02/25	Não	0,0000%	4	17/03/25	Não	0,0000%	5	15/04/25	Não	0,0000%	6	15/05/25	Sim	0,0000%	7	16/06/25	Não	0,0000%	8	15/07/25	Não	0,0000%	9	15/08/25	Não	0,0000%	10	15/09/25	Não	0,0000%	11	15/10/25	Não	0,0000%	12	17/11/25	Sim	0,0000%	13	15/12/25	Não	0,0000%	14	15/01/26	Não	0,0000%	15	18/02/26	Não	0,0000%	16	16/03/26	Não	0,0000%	17	15/04/26	Não	0,0000%	18	15/05/26	Sim	0,0000%	19	15/06/26	Não	0,0000%	20	15/07/26	Não	0,0000%	21	17/08/26	Não	0,0000%	22	15/09/26	Não	0,0000%	23	15/10/26	Não	0,0000%	24	16/11/26	Sim	0,0000%	25	15/12/26	Não	0,0000%	26	15/01/27	Não	0,0000%	27	15/02/27	Não	0,0000%	28	15/03/27	Não	0,0000%	29	15/04/27	Não	0,0000%	30	17/05/27	Sim	0,0000%	31	15/06/27	Não	0,0000%	32	15/07/27	Não	0,0000%	33	16/08/27	Não	0,0000%	34	15/09/27	Não	0,0000%
#	Datas de pagamento	Juros	% amortização																																																																																																																																										
1	16/12/24	Não	0,0000%																																																																																																																																										
2	15/01/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
3	17/02/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
4	17/03/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
5	15/04/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
6	15/05/25	Sim	0,0000%																																																																																																																																										
7	16/06/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
8	15/07/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
9	15/08/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
10	15/09/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
11	15/10/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
12	17/11/25	Sim	0,0000%																																																																																																																																										
13	15/12/25	Não	0,0000%																																																																																																																																										
14	15/01/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
15	18/02/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
16	16/03/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
17	15/04/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
18	15/05/26	Sim	0,0000%																																																																																																																																										
19	15/06/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
20	15/07/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
21	17/08/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
22	15/09/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
23	15/10/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
24	16/11/26	Sim	0,0000%																																																																																																																																										
25	15/12/26	Não	0,0000%																																																																																																																																										
26	15/01/27	Não	0,0000%																																																																																																																																										
27	15/02/27	Não	0,0000%																																																																																																																																										
28	15/03/27	Não	0,0000%																																																																																																																																										
29	15/04/27	Não	0,0000%																																																																																																																																										
30	17/05/27	Sim	0,0000%																																																																																																																																										
31	15/06/27	Não	0,0000%																																																																																																																																										
32	15/07/27	Não	0,0000%																																																																																																																																										
33	16/08/27	Não	0,0000%																																																																																																																																										
34	15/09/27	Não	0,0000%																																																																																																																																										

35	15/10/27	Não	0,0000%
36	16/11/27	Sim	0,0000%
37	15/12/27	Não	0,0000%
38	17/01/28	Não	0,0000%
39	15/02/28	Não	0,0000%
40	15/03/28	Não	0,0000%
41	17/04/28	Não	0,0000%
42	15/05/28	Sim	0,0000%
43	16/06/28	Não	0,0000%
44	17/07/28	Não	0,0000%
45	15/08/28	Não	0,0000%
46	15/09/28	Não	0,0000%
47	16/10/28	Não	0,0000%
48	16/11/28	Sim	0,0000%
49	15/12/28	Não	0,0000%
50	15/01/29	Não	0,0000%
51	15/02/29	Não	0,0000%
52	15/03/29	Não	0,0000%
53	16/04/29	Não	0,0000%
54	15/05/29	Sim	0,0000%
55	15/06/29	Não	0,0000%
56	16/07/29	Não	0,0000%
57	15/08/29	Não	0,0000%
58	17/09/29	Não	0,0000%
59	15/10/29	Não	0,0000%
60	16/11/29	Sim	0,0000%
61	17/12/29	Não	0,0000%
62	15/01/30	Não	0,0000%
63	15/02/30	Não	0,0000%
64	15/03/30	Não	0,0000%
65	15/04/30	Não	0,0000%
66	15/05/30	Sim	0,0000%
67	17/06/30	Não	0,0000%
68	15/07/30	Não	0,0000%
69	15/08/30	Não	0,0000%
70	16/09/30	Não	0,0000%
71	15/10/30	Não	0,0000%
72	18/11/30	Sim	50,0000%
73	16/12/30	Não	0,0000%
74	15/01/31	Não	0,0000%
75	17/02/31	Não	0,0000%
76	17/03/31	Não	0,0000%
77	15/04/31	Não	0,0000%
78	15/05/31	Sim	0,0000%
79	16/06/31	Não	0,0000%
80	15/07/31	Não	0,0000%
81	15/08/31	Não	0,0000%
82	15/09/31	Não	0,0000%
83	15/10/31	Não	0,0000%
84	17/11/31	Sim	100,0000%

**TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E
AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 2ª SÉRIE**

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	16/12/24	Não	0,0000%
2	15/01/25	Não	0,0000%
3	17/02/25	Não	0,0000%

4	17/03/25	Não	0,0000%
5	15/04/25	Não	0,0000%
6	15/05/25	Sim	0,0000%
7	16/06/25	Não	0,0000%
8	15/07/25	Não	0,0000%
9	15/08/25	Não	0,0000%
10	15/09/25	Não	0,0000%
11	15/10/25	Não	0,0000%
12	17/11/25	Sim	0,0000%
13	15/12/25	Não	0,0000%
14	15/01/26	Não	0,0000%
15	18/02/26	Não	0,0000%
16	16/03/26	Não	0,0000%
17	15/04/26	Não	0,0000%
18	15/05/26	Sim	0,0000%
19	15/06/26	Não	0,0000%
20	15/07/26	Não	0,0000%
21	17/08/26	Não	0,0000%
22	15/09/26	Não	0,0000%
23	15/10/26	Não	0,0000%
24	16/11/26	Sim	0,0000%
25	15/12/26	Não	0,0000%
26	15/01/27	Não	0,0000%
27	15/02/27	Não	0,0000%
28	15/03/27	Não	0,0000%
29	15/04/27	Não	0,0000%
30	17/05/27	Sim	0,0000%
31	15/06/27	Não	0,0000%
32	15/07/27	Não	0,0000%
33	16/08/27	Não	0,0000%
34	15/09/27	Não	0,0000%
35	15/10/27	Não	0,0000%
36	16/11/27	Sim	0,0000%
37	15/12/27	Não	0,0000%
38	17/01/28	Não	0,0000%
39	15/02/28	Não	0,0000%
40	15/03/28	Não	0,0000%
41	17/04/28	Não	0,0000%
42	15/05/28	Sim	0,0000%
43	16/06/28	Não	0,0000%
44	17/07/28	Não	0,0000%
45	15/08/28	Não	0,0000%
46	15/09/28	Não	0,0000%
47	16/10/28	Não	0,0000%
48	16/11/28	Sim	0,0000%
49	15/12/28	Não	0,0000%
50	15/01/29	Não	0,0000%
51	15/02/29	Não	0,0000%
52	15/03/29	Não	0,0000%
53	16/04/29	Não	0,0000%
54	15/05/29	Sim	0,0000%
55	15/06/29	Não	0,0000%
56	16/07/29	Não	0,0000%
57	15/08/29	Não	0,0000%
58	17/09/29	Não	0,0000%
59	15/10/29	Não	0,0000%

60	16/11/29	Sim	0,0000%
61	17/12/29	Não	0,0000%
62	15/01/30	Não	0,0000%
63	15/02/30	Não	0,0000%
64	15/03/30	Não	0,0000%
65	15/04/30	Não	0,0000%
66	15/05/30	Sim	0,0000%
67	17/06/30	Não	0,0000%
68	15/07/30	Não	0,0000%
69	15/08/30	Não	0,0000%
70	16/09/30	Não	0,0000%
71	15/10/30	Não	0,0000%
72	18/11/30	Sim	50,0000%
73	16/12/30	Não	0,0000%
74	15/01/31	Não	0,0000%
75	17/02/31	Não	0,0000%
76	17/03/31	Não	0,0000%
77	15/04/31	Não	0,0000%
78	15/05/31	Sim	0,0000%
79	16/06/31	Não	0,0000%
80	15/07/31	Não	0,0000%
81	15/08/31	Não	0,0000%
82	15/09/31	Não	0,0000%
83	15/10/31	Não	0,0000%
84	17/11/31	Sim	100,0000%

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 3ª SÉRIE

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	16/12/24	Não	0,0000%
2	15/01/25	Não	0,0000%
3	17/02/25	Não	0,0000%
4	17/03/25	Não	0,0000%
5	15/04/25	Não	0,0000%
6	15/05/25	Sim	0,0000%
7	16/06/25	Não	0,0000%
8	15/07/25	Não	0,0000%
9	15/08/25	Não	0,0000%
10	15/09/25	Não	0,0000%
11	15/10/25	Não	0,0000%
12	17/11/25	Sim	0,0000%
13	15/12/25	Não	0,0000%
14	15/01/26	Não	0,0000%
15	18/02/26	Não	0,0000%
16	16/03/26	Não	0,0000%
17	15/04/26	Não	0,0000%
18	15/05/26	Sim	0,0000%
19	15/06/26	Não	0,0000%
20	15/07/26	Não	0,0000%
21	17/08/26	Não	0,0000%
22	15/09/26	Não	0,0000%
23	15/10/26	Não	0,0000%
24	16/11/26	Sim	0,0000%
25	15/12/26	Não	0,0000%
26	15/01/27	Não	0,0000%
27	15/02/27	Não	0,0000%
28	15/03/27	Não	0,0000%

29	15/04/27	Não	0,0000%
30	17/05/27	Sim	0,0000%
31	15/06/27	Não	0,0000%
32	15/07/27	Não	0,0000%
33	16/08/27	Não	0,0000%
34	15/09/27	Não	0,0000%
35	15/10/27	Não	0,0000%
36	16/11/27	Sim	0,0000%
37	15/12/27	Não	0,0000%
38	17/01/28	Não	0,0000%
39	15/02/28	Não	0,0000%
40	15/03/28	Não	0,0000%
41	17/04/28	Não	0,0000%
42	15/05/28	Sim	0,0000%
43	16/06/28	Não	0,0000%
44	17/07/28	Não	0,0000%
45	15/08/28	Não	0,0000%
46	15/09/28	Não	0,0000%
47	16/10/28	Não	0,0000%
48	16/11/28	Sim	0,0000%
49	15/12/28	Não	0,0000%
50	15/01/29	Não	0,0000%
51	15/02/29	Não	0,0000%
52	15/03/29	Não	0,0000%
53	16/04/29	Não	0,0000%
54	15/05/29	Sim	0,0000%
55	15/06/29	Não	0,0000%
56	16/07/29	Não	0,0000%
57	15/08/29	Não	0,0000%
58	17/09/29	Não	0,0000%
59	15/10/29	Não	0,0000%
60	16/11/29	Sim	0,0000%
61	17/12/29	Não	0,0000%
62	15/01/30	Não	0,0000%
63	15/02/30	Não	0,0000%
64	15/03/30	Não	0,0000%
65	15/04/30	Não	0,0000%
66	15/05/30	Sim	0,0000%
67	17/06/30	Não	0,0000%
68	15/07/30	Não	0,0000%
69	15/08/30	Não	0,0000%
70	16/09/30	Não	0,0000%
71	15/10/30	Não	0,0000%
72	18/11/30	Sim	50,0000%
73	16/12/30	Não	0,0000%
74	15/01/31	Não	0,0000%
75	17/02/31	Não	0,0000%
76	17/03/31	Não	0,0000%
77	15/04/31	Não	0,0000%
78	15/05/31	Sim	0,0000%
79	16/06/31	Não	0,0000%
80	15/07/31	Não	0,0000%
81	15/08/31	Não	0,0000%
82	15/09/31	Não	0,0000%
83	15/10/31	Não	0,0000%
84	17/11/31	Sim	100,0000%

Repactuação	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, com o consequente resgate da totalidade das Notas Comerciais, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos do Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Os pagamentos mencionados neste parágrafo serão devidos pela Emissora na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo a Devedora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate dos CRI. Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, vide informações descritas na seção 10 “Informações sobre os Créditos Imobiliários” na página 50 deste Prospecto.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
Lastro	Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários”, na página 50 deste Prospecto.
Existência ou não de Regime Fiduciário	Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de 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 de Investidores deliberar sobre tal liquidação (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”): (i) insolvência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas Afiliadas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal; e (iii) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas no Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e (ii) instalar-se, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos

	Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado. Em caso de insuficiência dos créditos do Patrimônio Separado deverá ser observada a Cláusula 10.5 do Termo de Securitização. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores (“Demais Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”): (i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado; (ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos Documentos da Operação, celebradas com os prestadores de serviço da Emissão, tais como o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e o Escriturador, desde que, tendo recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou recebido comunicação para sanar ou justificar o referido descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação; (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 60 (sessenta) dias contados do descumprimento; (iv) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.7 do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 10.7 do Termo de Securitização; e (v) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei nº 12.846”), incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act</i> (“Leis Anticorrupção”). Na hipótese prevista na Cláusula 12.4 do Termo de Securitização, acima reproduzida, ou ainda, na Cláusula 12.6 do Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (i) realização de aporte pelos Titulares de CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário; (ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.11 do Termo de Securitização; ou (iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.11 do Termo de Securitização. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos junto às Instituições Autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. Imposto de Renda Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 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 a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 51, parágrafo único da Lei 9.430). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se a incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto 8.426). Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento e outras entidades beneficiadas, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, publicada em 14 de julho de 2021 (lei de conversão da Medida Provisória nº 1.034, publicada em 1º de março de 2021). No caso dos bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 20% a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º 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 3º, inciso II, da Lei 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas 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 (artigo 76, II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “Jurisdição de Tributação Favorecida”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação.

IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 20% (vinte por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI

Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto e no Anúncio de Início, será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

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 será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais.

Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção ou reforma a incorrer pela Devedora (ou por suas controladas diretas ou indiretas), de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos do Anexo VII.A do Termo de Securitização (“**Imóveis Destinação**”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) previsto no Anexo II do Termo de Securitização (“**Destinação dos Recursos**”).

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a Imóvel Destinação (“**Custos e Despesas Destinação**”), indicados no Anexo VII.B do Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII.B do Termo Securitização, nos termos do parágrafo acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

Será possível a inserção de novos empreendimentos imobiliários, além daqueles inicialmente previstos, desde que mediante aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, e deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora, informando acerca da aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada exceto se titulares de CRI mediante assembleia especial que representem ao menos 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) votarem pela não inserção de novos imóveis. O quórum supramencionado poderá ser atingido em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

Os recursos captados por meio da Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta seção até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, do Anexo VII do Termo de Securitização e do Anexo I.B do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar o Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais.

Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

A Devedora obrigou-se a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar o emprego de tais recursos, conforme estabelecidos nesta seção.

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

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos desta seção.

Maiores informações a respeito dos Imóveis Destinação, incluindo a relação exaustiva dos Imóveis Destinação, o Cronograma Indicativo, e a existência ou não de habite-se, encontram-se disponíveis no Termo de Securitização, que é parte integrante do presente Prospecto.

Os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, que são devidas pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro.

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

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

Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, incorridos pela Devedora (ou por suas controladas diretas ou indiretas), de unidades de negócios localizadas nos Imóveis Destinação.

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

Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 30 de janeiro de 2025, relatório nos termos do modelo constante no Termo de Securitização (“**Relatório**”), acompanhado dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, bem como das matrículas atualizadas, conforme aplicável, e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“**Documentos Comprobatórios**”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

Para fins deste Prospecto Definitivo, **(i) “Autoridade”** significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão (“**Pessoa**”): **(a)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil; **(ii) “Norma”** significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Notas Comerciais e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos do parágrafo acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá emvidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.

Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do parágrafo acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo I ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata o parágrafo acima, 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.

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, os quais correspondem àqueles que a Devedora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais.

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

Caso os documentos referidos acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

(c) ser a data limite para que haja essa destinação

A data limite para utilização dos recursos captados por meio da Emissão para a destinação prevista no item 3.1 acima é a Data de Vencimento CRI da 3ª Série, qual seja, 20 de fevereiro de 2030. Para fins de esclarecimento, ainda que as Notas Comerciais sejam objeto de vencimento antecipado ou resgate antecipado, nos casos indicados no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as obrigações com relação à destinação de recursos da Emissora e do Agente Fiduciário perdurarão até que se verifique a integral comprovação da destinação de recursos pela Emissora, a qual deve ocorrer necessária e impreterivelmente até a Data de Vencimento CRI da 3ª Série.

(d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais

Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar o Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais.

O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da 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 nesta cláusula e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

(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

Nos últimos 3 (três) anos, a Devedora (por si ou por suas controladas diretas ou indiretas), empregou no pagamento de gastos, custos e despesas relacionados a aquisição de imóveis o valor de aproximadamente R\$857,9 milhões, demonstrando, portanto, a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável, tendo em vista a Garantia Firme.

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

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.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e à Devedora, bem como às suas atividades e aos diversos riscos a que estão sujeitas, assim como ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI. Portanto, 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, reputação ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, a reputação, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Os Coordenadores e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.3. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência ao Prospecto.

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

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

Risco de Crédito da Devedora

Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Dessa forma, caso haja descasamento ou inadimplemento pela Devedora, os Titulares dos CRI poderão sofrer com atraso ou até mesmo com o não recebimento do pagamento.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de Performance do Lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pela CCI, cujo pagamento depende da capacidade creditícia da Devedora. Caso a Devedora não consiga adimplir com suas obrigações, o pagamento das Notas Comerciais será afetado e, por consequência, os CRI poderão não ser pagos o que acarretará prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja Lavvi Empreendimentos Imobiliários, a qual origina os Créditos Imobiliários por meio da emissão das Notas Comerciais. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre as Notas Comerciais. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar negativamente os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco Relacionado à Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais pelo Agente Fiduciário poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco decorrente da ausência de garantias diretamente aplicáveis aos CRI

Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do regime fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada diretamente relacionada aos CRI, ocasião em que podem vir a receber a titularidade das próprias Notas Comerciais.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco Relacionado ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI. Dessa forma, caso haja descasamento descontinuidade do fluxo, os Titulares dos CRI poderão sofrer com atraso ou até mesmo com o não recebimento do pagamento.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos Financeiros

Há 2 (duas) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; e (ii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do CRI perante os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequente, a expectativa de remuneração do Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado, Indisponibilidade da Taxa DI e Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Caso se verifique a ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido neste Prospecto), as Notas Comerciais deverão ser pagas antecipadamente, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI que poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação, inclusive, conforme o caso, em razão da eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

No caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI poderão ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos, e a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de uma Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (conforme definido neste Prospecto). Nesta hipótese, os Titulares dos CRI resgatados deverão receber o Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento das Notas Comerciais. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, nesta hipótese, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

A Devedora poderá realizar a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, com a consequente oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI. Nesta hipótese, os Titulares dos CRI resgatados deverão receber, no mínimo, o Valor Nominal Unitário, atualizado *pro rata temporis* por sua remuneração, acrescido de prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, conforme comunicado pela Devedora.. O Titular de CRI que concordar com a eventual Oferta de Resgate Antecipado terá seus CRI resgatados e, assim, terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-lo, as Notas Comerciais deverão ser resgatadas antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pela CCI. Falhas na constituição ou formalização do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, acarretando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

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

e) riscos relacionados à Oferta;

1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos 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 indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, impactando adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

3. A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a forma de alocação final dos CRI e pode resultar na redução da liquidez dos CRI

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de investidores da Oferta que são Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, o que poderá impactar adversamente a alocação dos CRI e pode promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora não tem como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá e/ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação. Dessa forma, o investimento nos CRI por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding*, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar os CRI emitidos em razão de eventual exercício da Opção de Lote Adicional) e, portanto, as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas não foram automaticamente canceladas, nos termos da Resolução CVM 160.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

4. 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, 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 RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que, sem prejuízo da possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais e do consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

5. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI por votos favoráveis de Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação; ou (ii) a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões contrárias ao seu interesse (inclusive para fins de aporte de recursos no caso de insuficiência do Patrimônio Separado), não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

6. Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. O investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, até a Data de Vencimento CRI da 2ª Série ou até a Data de Vencimento CRI da 3ª Série, conforme o caso.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram e não serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi, nem será, emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora ou do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi, nem será, obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto, no Formulário de Referência da Emissora 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 do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores com relação aos aspectos acima descritos.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

8. Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária nos termos previstos neste Prospecto, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito neste Prospecto, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado quando:

- (i) da realização de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto;
- (ii) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto;
- (iii) da realização de uma Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, pela Devedora, caso em que, consequentemente, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Prospecto; e
- (iv) da declaração de vencimento antecipado, de forma automática ou não, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Prospecto.

Adicionalmente, os CRI também poderão ser objeto de amortização extraordinária quando da realização de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

9. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação

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, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos 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 aos Titulares dos CRI. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Ainda, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data do Termo de Securitização, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

11. Risco relacionado à dispensa de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160. Por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 20, inciso I, artigo 22, e artigo 27 do Código ANBIMA.

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. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

12. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode 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 Notas Comerciais 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 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 negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Notas Comerciais, o que, consequentemente, impactará negativamente os CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas, que restringem seus investimentos a valores mobiliários com 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, afetando negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário, o que poderá impactar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

13. O Relatório de Classificação de risco dos CRI será atualizado anualmente

Conforme previsto neste Prospecto, não haverá atualização trimestral do *rating*, conforme exclusão da obrigação de atualização trimestral, em consonância com o artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado, arcarão com custos e eventuais obrigações, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

15. 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 (imobiliário)

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, 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 qualificados.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e impactando negativamente os titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 30 de junho de 2024, de R\$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões novecentos e noventa e nove mil reais) integralizados. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

18. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que, por sua vez, são remuneradas com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Notas Comerciais, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Notas Comerciais. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo Poder Judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais, o qual poderá resultar em uma Remuneração das Notas Comerciais inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais com base na Taxa DI Over, de modo a prejudicar a rentabilidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

19. As Notas Comerciais e, consequentemente, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

O Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização preveem que, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência**”), será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior ao Período de Ausência, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da respectiva Remuneração das Notas Comerciais ou da Remuneração dos CRI, conforme o caso, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver substituto legal para a Taxa DI; ou **(ii)** havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI da respectiva série, conforme o caso, a Emissora deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, e ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva série entre a Emissora e os Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização, inclusive, se por falta de quórum de deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI da respectiva série. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência do disposto acima, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá ser afetado negativamente, sofrendo perda financeira, inclusive em decorrência de impactos tributários, 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 Menor.

20. A subscrição e integralização das Notas Comerciais e o pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

O pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

21. 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 em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos 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 indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

22. As definições, pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora e a Devedora, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI

As taxas aplicáveis à Remuneração dos CRI de cada série foram definidas no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, o qual foi organizado pelos Coordenadores. Dessa forma, o quanto definido no Procedimento de Bookbuilding poderia impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI. Os Coordenadores não tinham como garantir determinada rentabilidade ou taxa aplicáveis às Remunerações dos CRI, o que poderia afetar negativamente os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

23. Diligência legal restrita da Devedora

A Devedora, seus negócios e atividades foram objeto de diligência legal de escopo restrito para fins da Oferta. Portanto, foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e as aprovações societárias necessárias. Eventuais contingências da Devedora e de seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Notas Comerciais e, por conseguinte, o pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

24. Riscos da assinatura eletrônica de documentos

Como regra, prevalece, no ordenamento jurídico brasileiro, o princípio da liberdade de forma, considerando idônea qualquer atitude das Partes que demonstre, de modo inequívoco, a manifestação de vontade, desde que não haja forma especial prescrita em lei, conforme se infere dos artigos 104 e 107 do Código Civil. Nesse sentido, como regra, para o reconhecimento da validade de contrato ou de outros documentos eletrônicos, de modo que estes possam produzir plenamente seus efeitos, é necessário que seja possível comprovar sua autenticidade e integridade. De acordo com a Medida Provisória nº 2.200, as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação eletrônica disponibilizado pela ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento. Apesar da existência de precedentes judiciais reconhecendo a eficácia de título executivo extrajudicial de certos documentos assinados eletronicamente por meio do sistema da ICP-Brasil, é possível que, em caso de inadimplemento de obrigações, os documentos da operação assinados por meio de processo de comprovação de autoria e integridade em forma eletrônica, que não o disponibilizado pela ICP-Brasil, não possam ser cobrados por meio de processo de execução de título extrajudicial (ou se cobradas por meio deste tipo de processo, tal cobrança venha a ser questionada por terceiros). Nesse caso, será necessário iniciar processo de conhecimento para realização da cobrança, o que poderá representar custos adicionais e, por consequência, impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

f) riscos relacionados à Emissora;

1. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

2. Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora incorporados por referência ao Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

4. O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

5. 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 externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

6. Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514”) e da Lei 14.4303, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias.

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

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

Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

7. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI,

sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

8. A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as 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 originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

9. Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

g) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação.

1. Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações da Devedora e sua condição financeira.

A situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar as condições da economia, do mercado imobiliário bem como o valor dos imóveis da Devedora e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira.

O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, a economia, o mercado imobiliário e sobre as condições e preços de mercado dos imóveis, afetando, conseqüentemente, os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora por mudanças nas políticas, governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

- eleições políticas;
- política monetária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outras eventualidades não listadas acima.

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, pode prejudicar as atividades e resultados operacionais da Devedora, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente o preço de negociação de suas ações.

Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais documentos da Operação, além disso podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior.

2. A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, código de obras, uso e ocupação do solo, dentre outros. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público ou em decorrência da interrupção ou imposição de restrições ao funcionamento de tais autoridades governamentais competentes em virtude de pandemias, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre sua imagem, reputação, atividades e negócios. Ainda, a violação ou o descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis poderá sujeitar a Devedora e aos seus administradores a penalidades civis, administrativas e criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a conclusão e ocupação dos empreendimentos imobiliários bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta, dependendo da violação incorrida e de sua gravidade. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

4. A Devedora pode enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar sua reputação ou sujeitar a Devedora à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com os clientes da Devedora ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a reputação da Devedora e, consequentemente, das vendas, resultados e crescimento da Devedora. Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora, indisponibilidade em materiais e/ou de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, a Devedora pode estar sujeita a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitá-la ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, uma vez que a Devedora é legalmente responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos. A execução dos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos ou falta no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes de pandemias, ou outros acontecimentos, 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 e as vendas futuras das unidades imobiliárias. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação da Devedora em seus empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, o que pode aumentar para a Devedora sua necessidade de capital, como também gerar

contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente na Devedora sobre seus resultados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

5. A Devedora poderá incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

As atividades da Devedora envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos da Devedora, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação das Prefeituras Municipais e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para a Devedora em sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios da Devedora e resultados operacionais de forma negativa. A Devedora pode, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. 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. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

6. Variações no preço de terrenos poderão elevar os custos de vendas ou reduzir ativos da Devedora, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetá-la adversamente.

A manutenção dos níveis de lançamento e o eventual crescimento da Devedora dependem, em grande parte, de sua capacidade em adquirir terrenos a custo atrativo e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que as condições precedentes estabelecidas nos referidos compromissos sejam atendidas, para efetiva aquisição dos terrenos (tais como condição satisfatória da diligência legal dos terrenos e obtenção de documentações e licenças pertinentes para realização da incorporação). O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos da 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 ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços dos terrenos podem reduzir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a Devedora em sua receita financeira. Ambas as situações poderão impactar adversamente a Devedora. Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para a construção, existe um intervalo entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para um empreendimento e a data de início de venda das unidades aos seus clientes. Em consequência, a Devedora enfrenta um risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência de alterações nas condições da economia.

Ademais, a Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários futuros. O valor dos terrenos mantidos em estoque pode variar significativamente entre a data de suas aquisições e a data de entrega dos empreendimentos imobiliários aos quais se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode comprometer o resultado das vendas dos correspondentes empreendimentos imobiliários, impactando adversamente a rentabilidade e as margens da Devedora. Além disso, unidades imobiliárias

comercializadas podem retornar para estoque em razão de distratos sem justa causa dos respectivos adquirentes ou por inadimplemento com relação ao pagamento dos financiamentos concedidos pela Devedora. Adicionalmente ao retorno da unidade imobiliária para o estoque, a Devedora pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la, além de gastos com manutenção, condomínio e IPTU. Tais custos podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades imobiliárias com prejuízo ou por preços inferiores aos originalmente previstos pela Devedora e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de tais unidades imobiliárias em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

7. O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetar adversamente a Devedora.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas de unidades imobiliárias são reajustadas (i) durante a fase de construção, pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”); e (ii) após a fase de construção, pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”). Por outro lado, a maior parte das despesas da Devedora relacionada à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso após a fase de construção, haja descasamento entre o INCC e o IGP-M, os resultados financeiros da Devedora poderão ser afetados adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

8. Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Devedora.

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Devedora envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Devedora que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Devedora. Além disso, de acordo com a legislação em vigor, a Devedora deve garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja constatado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários da Devedora, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, afetando-a adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

9. A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Devedora não pode garantir que as coberturas de suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices da Devedora, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro. Adicionalmente, quando do vencimento das atuais apólices de seguro da Devedora, não tem como garantir que a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros da Devedora podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

10. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora.

A Devedora é/ou pode vir a ser réu em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, aos interesses dos administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados da Devedora. O valor de provisões feitas pela Devedora poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima. Da mesma forma, um ou mais dos membros do conselho de administração e da diretoria, bem como os acionistas controladores da Devedora podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando os administradores ao exercício de suas funções na Devedora, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

Os demais fatores de risco relacionados à Devedora podem ser encontrados no item 4 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 Definitivo, o qual pode ser encontrado no website indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 93 deste Prospecto.

h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos;

1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

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, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

2. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros

acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

3. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que pode prejudicar seu preço de mercado e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

4. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

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

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

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora, o que pode impactar adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

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

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. 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 a 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)** o conflito entre o grupo extremista Hamas e Israel, **(iv)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e **(v)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, impactando adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

8. Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do 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 Emissora e da Devedora.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e/ou da Devedora.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

10. Riscos em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; e (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

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 Investidor Qualificado; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação da Garantia Firme; (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.

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160 Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	12/11/2024
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	13/11/2024
3.	Republicação do Prospecto Preliminar	19/11/2024
4.	Início do Período de Reserva	21/11/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	09/12/2024
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Data do Procedimento de Alocação dos CRI	10/12/2024
7.	Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	10/12/2024
8.	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Disponibilização deste Prospecto Definitivo	11/12/2024
9.	Republicação do Prospecto Definitivo	12/12/2024
10.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	13/12/2024
11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	09/06/2025

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, 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 Emissora, dos Coordenadores e da Devedora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta”, na página 42 deste Prospecto.

Desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original emitida digitalmente de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (“**Data de Integralização**”), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI na Primeira Data de Integralização dos CRI de cada série. Caso ocorra integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, o preço de subscrição dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Subscrição dos CRI**”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido de comum acordo pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério, se for o caso, no ato da integralização dos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI da respectiva série e que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização dos CRI, nos termos do artigo 61, §1º, da Resolução CVM 160. Para os fins deste Prospecto, considera-se “Primeira Data de Integralização dos CRI” a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI de cada respectiva série. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados na ocorrência de uma ou mais

condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, limitando a: (i) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração a serem fixadas conforme Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) alteração na taxa SELIC; (iii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA, ou (v) 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, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do respectivo documento de aceitação da Oferta; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

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

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

Não aplicável, tendo em vista que a 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, 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 e que foi instituído Regime Fiduciário no âmbito da Emissão.

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá a partir da data de liquidação. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo). Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Adicionalmente, os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, conforme fator de risco *“A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI”* constante da seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

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

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO (IMOBILIÁRIO).

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

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, é cabível **(i)** a modificação da Oferta sem a necessidade de aprovação prévia da SRE, nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160; ou **(ii)** a revogação da Oferta, mediante pleito justificado de revogação da Oferta a ser previamente submetido à CVM, caso a alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, inciso III, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** as entidades participantes do consórcio de distribuição deverão se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento de recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

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

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o Investidor Qualificado revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o Investidor Qualificado já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos documentos da Oferta, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE **(i)** pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor Qualificado a suspensão da Oferta, eventual decisão de desistir da Oferta.

Têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta: **(i)** todos os Investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e **(ii)** os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto no Contrato de Distribuição e na Resolução CVM 160.

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável, mas pode estar sujeita a condições previamente indicadas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a ela vinculadas, nos termos do artigo 58, parágrafo único, inciso I, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas na página 87 deste Prospecto, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta 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

A Emissão dos CRI e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, o Estatuto Social aprovado pela assembleia geral extraordinária de acionistas da Securitizadora realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o n.º 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023 e publicada no jornal "Valor Econômico", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na rede mundial de computadores, em 1º de setembro de 2023. A emissão de Notas Comerciais e dos demais documentos da operação de que a Devedora seja parte foram realizadas com base na Reunião do Conselho de Administração ("RCA Devedora"), na qual (i) foram aprovados os termos e condições da emissão de Notas Comerciais, nos termos do estatuto social da Devedora; e (ii) a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Notas Comerciais, inclusive o aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. A ata da RCA Devedora será arquivada na JUCESP publicada no jornal "Jornal Diário Comercial" ("Jornal de Publicação da Devedora"), 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), observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que a sua publicação deverá ocorrer previamente à subscrição e integralização das Notas Comerciais.

Para fins deste Prospecto, entende-se por "Documentos da Operação" (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os documentos de aceitação da Oferta; e (vi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de subscrição com relação à totalidade dos CRI, de forma individual e não solidária entre si, nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o Plano de Distribuição constante na página 46 deste Prospecto. A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme de subscrição será exercida desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas na página 87 deste Prospecto, na hipótese de não se verificar demanda para a subscrição da totalidade dos CRI por investidores, em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente à data de liquidação da Oferta, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início") e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação.

Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, 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 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”).

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizaram ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do “*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 336ª (Tricentésima Sexagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”).

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, 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 ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, serão formalizadas as declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder e pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

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

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, que definiu, junto aos Investidores: (i) o número de séries da Emissão, observado que qualquer uma das séries poderia não ter sido emitida; (ii) a quantidade e volumes finais da Emissão, considerando a emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional parcial; (iii) a quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão; e (iv) a taxa final da Remuneração de cada série (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação realizada no Procedimento de *Bookbuilding* foi presidida por critérios objetivos, conforme descritos na seção “Critério de Rateio” na página 47 deste Prospecto. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos termos do artigo 61, § 4º, da Resolução CVM 160, bem como foi ratificado por meio do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

Pessoas Vinculadas

Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, pode ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores, cada Investidor deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução “CVM 160, “Pessoas Vinculadas” são controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

Não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), de modo que será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56, *caput* e parágrafos, da Resolução CVM 160.

Dado que não houve excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não houve limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

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

Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita foram divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica **(i)** às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; **(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 verificada; e **(iii)** caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, na hipótese deste subitem “(iii)”, a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelos Coordenadores conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto 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 dos CRI por qualquer número de Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores, quando em conjunto com os Participantes Especiais, realizaram a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes da Oferta (conforme definidas abaixo) deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

O Coordenador Líder deve garantir **(i)** o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e **(ii)** que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

Oferta a Mercado

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, elaborado nos termos do artigo 57, §1º, da Resolução CVM 160, e do Prospecto Preliminar, elaborado nos termos do artigo 17 e do Anexo E da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação (“**Oferta a Mercado**”). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhou à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“**SRE**”) e às entidades administradoras de mercado organizando no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; ou **(ii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas na página 87 deste Prospecto, que deverão ser satisfeitas até a data de liquidação da Oferta (exclusive), sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão dos Prospectos.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e aos Coordenadores dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160.

Pedidos de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada neste Prospecto Definitivo (“**Período de Reserva**”), os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar pedido de reserva para subscrição dos CRI (“**Pedido de Reserva**”) aos Coordenadores e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram ordens de investimento (“**Ordem de Investimento**”) aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de Remuneração, observada a taxa máxima aplicável.

O Período de Reserva foi devidamente divulgado no Aviso ao Mercado, nos Prospectos e na Lâmina e somente foi admitido o recebimento de reservas para subscrição dos CRI após o início do referido Período de Reserva.

Os Investidores indicaram no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, **(i)** taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não sejam superiores à taxa máxima, como condição para sua aceitação à Oferta, e **(ii)** a quantidade de CRI que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI tenha sido inferior à taxa mínima apontada no Pedido de Reserva ou na Ordem de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou a respectiva Ordem de investimento, conforme o caso, foi cancelado pelos Coordenadores.

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160 ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

O Pedido de Reserva e a Ordem de Investimento deveria **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar dos Prospectos; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Coordenadores convidaram Participantes Especiais (conforme definidos acima) para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto a Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

Os Pedidos de Reserva ou as Ordens de Investimento assinadas devem ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Os Coordenadores recomendaram aos Investidores que **(i)** lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e na Ordem de Investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto, especialmente na seção “*Fatores de Risco*”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como a Lâmina e os formulários de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos no Prospecto, por referência; **(ii)** verificassem com os Coordenadores, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(iii)** entrassem em contato com a instituição participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou sua Ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva instituição participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação do Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Critério de Rateio

Na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento recebidos pelos Coordenadores no âmbito da Oferta não excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, não houve rateio operacionalizado pelos Coordenadores, tendo sido atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(ii) divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”) e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Qualificados será utilizado documento de aceitação da oferta.

Prazo Máximo de Distribuição

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, 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 ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Encerramento da Oferta

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

8.6. Formador de mercado

Houve a recomendação, pelos Coordenadores, da contratação de formador de mercado. Não obstante, a Oferta não conta com a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não 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

No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por investidores que, nos termos da Resolução CVM 30, sejam considerados Investidores, conforme definido na capa deste Prospecto. Cada Investidor da Oferta deverá subscrever o montante mínimo de 1 (um) CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, totalizado um montante mínimo de investimento por investidor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

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

Nos termos do Termo de Securitização, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Não serão constituídos reforços de créditos ou garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem há coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações relativas aos 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

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI no Termo de Securitização.

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, 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

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários

(a) número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total

Foram emitidas 202.000 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Notas Comerciais, portanto, perfazendo o montante equivalente a R\$ 202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data de Emissão, observado que o valor alocado nas 3 (três) séries objeto desta Emissão foi definido por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o *Procedimento de Bookbuilding*. A Emissão teve seu valor e quantidade de Notas Comerciais aumentado em razão da Opção de Lote Adicional.

A emissão das Notas Comerciais foi realizada em 3 (três) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a existência das séries, o volume e a quantidade final de Notas Comerciais alocada em cada série foi definida conforme o *Procedimento de Bookbuilding*.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries observou a demanda verificada no *Procedimento de Bookbuilding*, sendo certo que a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries foi ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão, observados o volume e a quantidade mínimos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

(b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos Imobiliários

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo (“**Remuneração Primeira Série**”).

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

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário Notas Comerciais da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

p = 102,0000 (cento e dois inteiros);

K = número de ordem da Taxa DI, variando de “1” até “n”;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

Para efeito de cálculo da DI_k , a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem máxima de 2 (dois) Dias Úteis; e

Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Início da Rentabilidade dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento)) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

“FatorJuros” = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“taxa” = 14,3922 (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos);

DP” = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Segunda Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série após a 1ª data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis.

O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas Notas Comerciais CETIP21”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>). Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (exclusive).

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“**Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série**”).

A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Terceira Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“FatorJuros” = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“taxa” = 7,6900 (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos);

“DP” = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Terceira Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série após a 1ª data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis.

(c) Atualização Monetária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo o produto da atualização monetária dos CRI da 3ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”). A Atualização Monetária será calculada conforme a seguinte fórmula.

$$VNa = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

onde:

“k” = número de ordem de “NIk”, variando de 1 até n;

n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “n” um número inteiro.

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a Data de Pagamento seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração após a 1ª integralização, “dup” deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI da 3ª Série, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um “dut” = 22 Dias Úteis.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

- (i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;
- (ii) Considera-se “Data de Pagamento” todas as datas constantes no Anexo II do Termo de Securitização;
- (iii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas dos CRI da 3ª Série;

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

- (iv) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e
- (vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares dos CRI da 3ª Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada de para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência do IPCA**”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Especial de Investidores para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“**Taxa Substitutiva do IPCA**”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emitente quanto pela Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e, conseqüentemente, do Valor Nominal Unitário Atualizado desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora e a Securitizadora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 13 do Termo de Securitização não seja instalada ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da taxa substitutiva do IPCA, a Emissora deverá resgatar os CRI da 3ª Série, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, pelo (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, acrescido (ii) da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e acrescido de eventuais encargos devidos e não pagos (incluindo Encargos Moratórios) e eventuais Despesas devidas e não pagas até a data do resgate. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.(d) pagamento da Remuneração das Notas Comerciais.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de eventual resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Remuneração da respectiva série paga semestralmente nas Datas de Pagamento da Remuneração, conforme dispostas nas tabelas constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”):

Datas da Pagamento das Notas Comerciais Primeira Série

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	12/12/24	Não	0,0000%
2	13/01/25	Não	0,0000%
3	13/02/25	Não	0,0000%
4	13/03/25	Não	0,0000%
5	11/04/25	Não	0,0000%
6	13/05/25	Sim	0,0000%
7	12/06/25	Não	0,0000%
8	11/07/25	Não	0,0000%
9	13/08/25	Não	0,0000%
10	11/09/25	Não	0,0000%
11	13/10/25	Não	0,0000%
12	13/11/25	Sim	0,0000%
13	11/12/25	Não	0,0000%
14	13/01/26	Não	0,0000%
15	12/02/26	Não	0,0000%
16	12/03/26	Não	0,0000%
17	13/04/26	Não	0,0000%
18	13/05/26	Sim	0,0000%
19	11/06/26	Não	0,0000%

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
20	13/07/26	Não	0,0000%
21	13/08/26	Não	0,0000%
22	11/09/26	Não	0,0000%
23	13/10/26	Não	0,0000%
24	12/11/26	Sim	0,0000%
25	11/12/26	Não	0,0000%
26	13/01/27	Não	0,0000%
27	11/02/27	Não	0,0000%
28	11/03/27	Não	0,0000%
29	13/04/27	Não	0,0000%
30	13/05/27	Sim	0,0000%
31	11/06/27	Não	0,0000%
32	13/07/27	Não	0,0000%
33	12/08/27	Não	0,0000%
34	13/09/27	Não	0,0000%
35	13/10/27	Não	0,0000%
36	11/11/27	Sim	0,0000%
37	13/12/27	Não	0,0000%
38	13/01/28	Não	0,0000%
39	11/02/28	Não	0,0000%
40	13/03/28	Não	0,0000%
41	12/04/28	Não	0,0000%
42	11/05/28	Sim	0,0000%
43	13/06/28	Não	0,0000%
44	13/07/28	Não	0,0000%
45	11/08/28	Não	0,0000%
46	13/09/28	Não	0,0000%
47	11/10/28	Não	0,0000%
48	13/11/28	Sim	0,0000%
49	13/12/28	Não	0,0000%
50	11/01/29	Não	0,0000%
51	09/02/29	Não	0,0000%
52	13/03/29	Não	0,0000%
53	12/04/29	Não	0,0000%
54	11/05/29	Sim	0,0000%
55	13/06/29	Não	0,0000%
56	12/07/29	Não	0,0000%
57	13/08/29	Não	0,0000%
58	13/09/29	Não	0,0000%
59	10/10/29	Não	0,0000%
60	13/11/29	Sim	0,0000%
61	13/12/29	Não	0,0000%
62	11/01/30	Não	0,0000%
63	13/02/30	Não	0,0000%
64	13/03/30	Não	0,0000%
65	11/04/30	Não	0,0000%
66	13/05/30	Sim	0,0000%
67	13/06/30	Não	0,0000%
68	11/07/30	Não	0,0000%
69	13/08/30	Não	0,0000%
70	12/09/30	Não	0,0000%
71	11/10/30	Não	0,0000%
72	13/11/30	Sim	50,0000%
73	12/12/30	Não	0,0000%
74	13/01/31	Não	0,0000%



#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
75	13/02/31	Não	0,0000%
76	13/03/31	Não	0,0000%
77	10/04/31	Não	0,0000%
78	13/05/31	Sim	0,0000%
79	11/06/31	Não	0,0000%
80	11/07/31	Não	0,0000%
81	13/08/31	Não	0,0000%
82	11/09/31	Não	0,0000%
83	13/10/31	Não	0,0000%
84	13/11/31	Sim	100,0000%

Datas da Pagamento das Notas Comerciais Segunda Série

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	12/12/24	Não	0,0000%
2	13/01/25	Não	0,0000%
3	13/02/25	Não	0,0000%
4	13/03/25	Não	0,0000%
5	11/04/25	Não	0,0000%
6	13/05/25	Sim	0,0000%
7	12/06/25	Não	0,0000%
8	11/07/25	Não	0,0000%
9	13/08/25	Não	0,0000%
10	11/09/25	Não	0,0000%
11	13/10/25	Não	0,0000%
12	13/11/25	Sim	0,0000%
13	11/12/25	Não	0,0000%
14	13/01/26	Não	0,0000%
15	12/02/26	Não	0,0000%
16	12/03/26	Não	0,0000%
17	13/04/26	Não	0,0000%
18	13/05/26	Sim	0,0000%
19	11/06/26	Não	0,0000%
20	13/07/26	Não	0,0000%
21	13/08/26	Não	0,0000%
22	11/09/26	Não	0,0000%
23	13/10/26	Não	0,0000%
24	12/11/26	Sim	0,0000%
25	11/12/26	Não	0,0000%
26	13/01/27	Não	0,0000%
27	11/02/27	Não	0,0000%
28	11/03/27	Não	0,0000%
29	13/04/27	Não	0,0000%
30	13/05/27	Sim	0,0000%
31	11/06/27	Não	0,0000%
32	13/07/27	Não	0,0000%
33	12/08/27	Não	0,0000%
34	13/09/27	Não	0,0000%
35	13/10/27	Não	0,0000%
36	11/11/27	Sim	0,0000%
37	13/12/27	Não	0,0000%
38	13/01/28	Não	0,0000%
39	11/02/28	Não	0,0000%
40	13/03/28	Não	0,0000%
41	12/04/28	Não	0,0000%
42	11/05/28	Sim	0,0000%

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
43	13/06/28	Não	0,0000%
44	13/07/28	Não	0,0000%
45	11/08/28	Não	0,0000%
46	13/09/28	Não	0,0000%
47	11/10/28	Não	0,0000%
48	13/11/28	Sim	0,0000%
49	13/12/28	Não	0,0000%
50	11/01/29	Não	0,0000%
51	09/02/29	Não	0,0000%
52	13/03/29	Não	0,0000%
53	12/04/29	Não	0,0000%
54	11/05/29	Sim	0,0000%
55	13/06/29	Não	0,0000%
56	12/07/29	Não	0,0000%
57	13/08/29	Não	0,0000%
58	13/09/29	Não	0,0000%
59	10/10/29	Não	0,0000%
60	13/11/29	Sim	0,0000%
61	13/12/29	Não	0,0000%
62	11/01/30	Não	0,0000%
63	13/02/30	Não	0,0000%
64	13/03/30	Não	0,0000%
65	11/04/30	Não	0,0000%
66	13/05/30	Sim	0,0000%
67	13/06/30	Não	0,0000%
68	11/07/30	Não	0,0000%
69	13/08/30	Não	0,0000%
70	12/09/30	Não	0,0000%
71	11/10/30	Não	0,0000%
72	13/11/30	Sim	50,0000%
73	12/12/30	Não	0,0000%
74	13/01/31	Não	0,0000%
75	13/02/31	Não	0,0000%
76	13/03/31	Não	0,0000%
77	10/04/31	Não	0,0000%
78	13/05/31	Sim	0,0000%
79	11/06/31	Não	0,0000%
80	11/07/31	Não	0,0000%
81	13/08/31	Não	0,0000%
82	11/09/31	Não	0,0000%
83	13/10/31	Não	0,0000%
84	13/11/31	Sim	100,0000%

Datas da Pagamento das Notas Comerciais Terceira Série

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	12/12/24	Não	0,0000%
2	13/01/25	Não	0,0000%
3	13/02/25	Não	0,0000%
4	13/03/25	Não	0,0000%
5	11/04/25	Não	0,0000%
6	13/05/25	Sim	0,0000%
7	12/06/25	Não	0,0000%
8	11/07/25	Não	0,0000%
9	13/08/25	Não	0,0000%
10	11/09/25	Não	0,0000%

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
11	13/10/25	Não	0,0000%
12	13/11/25	Sim	0,0000%
13	11/12/25	Não	0,0000%
14	13/01/26	Não	0,0000%
15	12/02/26	Não	0,0000%
16	12/03/26	Não	0,0000%
17	13/04/26	Não	0,0000%
18	13/05/26	Sim	0,0000%
19	11/06/26	Não	0,0000%
20	13/07/26	Não	0,0000%
21	13/08/26	Não	0,0000%
22	11/09/26	Não	0,0000%
23	13/10/26	Não	0,0000%
24	12/11/26	Sim	0,0000%
25	11/12/26	Não	0,0000%
26	13/01/27	Não	0,0000%
27	11/02/27	Não	0,0000%
28	11/03/27	Não	0,0000%
29	13/04/27	Não	0,0000%
30	13/05/27	Sim	0,0000%
31	11/06/27	Não	0,0000%
32	13/07/27	Não	0,0000%
33	12/08/27	Não	0,0000%
34	13/09/27	Não	0,0000%
35	13/10/27	Não	0,0000%
36	11/11/27	Sim	0,0000%
37	13/12/27	Não	0,0000%
38	13/01/28	Não	0,0000%
39	11/02/28	Não	0,0000%
40	13/03/28	Não	0,0000%
41	12/04/28	Não	0,0000%
42	11/05/28	Sim	0,0000%
43	13/06/28	Não	0,0000%
44	13/07/28	Não	0,0000%
45	11/08/28	Não	0,0000%
46	13/09/28	Não	0,0000%
47	11/10/28	Não	0,0000%
48	13/11/28	Sim	0,0000%
49	13/12/28	Não	0,0000%
50	11/01/29	Não	0,0000%
51	09/02/29	Não	0,0000%
52	13/03/29	Não	0,0000%
53	12/04/29	Não	0,0000%
54	11/05/29	Sim	0,0000%
55	13/06/29	Não	0,0000%
56	12/07/29	Não	0,0000%
57	13/08/29	Não	0,0000%
58	13/09/29	Não	0,0000%
59	10/10/29	Não	0,0000%
60	13/11/29	Sim	0,0000%
61	13/12/29	Não	0,0000%
62	11/01/30	Não	0,0000%
63	13/02/30	Não	0,0000%
64	13/03/30	Não	0,0000%
65	11/04/30	Não	0,0000%

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
66	13/05/30	Sim	0,0000%
67	13/06/30	Não	0,0000%
68	11/07/30	Não	0,0000%
69	13/08/30	Não	0,0000%
70	12/09/30	Não	0,0000%
71	11/10/30	Não	0,0000%
72	13/11/30	Sim	50,0000%
73	12/12/30	Não	0,0000%
74	13/01/31	Não	0,0000%
75	13/02/31	Não	0,0000%
76	13/03/31	Não	0,0000%
77	10/04/31	Não	0,0000%
78	13/05/31	Sim	0,0000%
79	11/06/31	Não	0,0000%
80	11/07/31	Não	0,0000%
81	13/08/31	Não	0,0000%
82	11/09/31	Não	0,0000%
83	13/10/31	Não	0,0000%
84	13/11/31	Sim	100,0000%

(e) prazos de vencimento

Prazo de Vencimento das Notas Comerciais da Primeira Série. As Notas Comerciais da Primeira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 (“**Data de Vencimento Primeira Série**”), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

Prazo de Vencimento das Notas Comerciais da Segunda Série. As Notas Comerciais da Segunda Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 (“**Data de Vencimento Segunda Série**”), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

Prazo de Vencimento das Notas Comerciais da Terceira Série. As Notas Comerciais da Terceira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 (“**Data de Vencimento Terceira Série**” e, quando referida em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série e a Data de Vencimento Segunda Série, “**Data de Vencimento**”), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

(f) períodos de amortização

Pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Primeira Série, das Notas Comerciais da Segunda Série ou das Notas Comerciais da Terceira Série e/ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais Primeira Série, das Notas Comerciais da Segunda Série ou das Notas Comerciais da Terceira Série, nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, das Notas Comerciais da Segunda Série ou das Notas Comerciais da Terceira Série, respectivamente será pago em uma única parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais Primeira Série, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da Segunda Série ou Data de Vencimento das Notas Comerciais da Terceira Série, respectivamente.

(g) finalidade dos Créditos Imobiliários

Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para: (a) gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Devedora, de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Anexo I.A do Termo de Emissão das Notas Comerciais (“**Imóveis Destinação**”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B ao Termo de Emissão das Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da Destinação dos Recursos previsto no Anexo II do Termo de Emissão das Notas Comerciais (“**Destinação dos Recursos**”), sob pena de vencimento antecipado.

Para mais informações acerca da finalidade dos créditos, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 16 deste Prospecto.

(h) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as Notas Comerciais.

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora

Não haverá a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, as quais foram subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

A Emissora emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral representativas do Crédito Imobiliário, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, e, por meio do Termo de Securitização, a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para emissão dos CRI.

10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) numa única devedora.

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 situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários

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.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Conforme definido no Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e do Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão depositados até às 16h00 (dezesseis horas) (horário de Brasília) (inclusive) das datas de pagamento previstas no Anexo II ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do Termo de Securitização, observado o intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis, entre o recebimento dos valores relativos aos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração ou acréscimo dos valores recebidos pela Emissora em razão da prorrogação mencionada, com exceção da Data de Vencimento dos CRI. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI 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 se responsabilizará 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, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo 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 agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais 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 dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17, caso a Emissora não o faça, conforme artigo 29, § 1º, inciso II da Lei 14.430.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

A Devedora emitiu as Notas Comerciais 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-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.

Adicionalmente, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de janeiro de 2021, e observado o disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160:

- (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 novembro 2021, a Devedora pré pagou um CRI emitido em 2019, correspondente à 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da RB Capital Securitizadora, lastreado em cédulas de crédito bancário devidos pela Devedora, com vencimento original em novembro de 2022, não havendo qualquer outro pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

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 Emissora, da Devedora, do Agente Fiduciário e dos Coordenadores, para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Notas Comerciais lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o risco “*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*” na página 26 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

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo. Para maiores informações a respeito de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos CRI, favor verificar o fator de risco “*Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária nos termos previstos neste Prospecto, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário*” na seção “Fatores de risco” na página 25 desse 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
Eventos de Vencimento Antecipado

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais

A Emissora deverá realizar resgate antecipado (a) da totalidade dos CRI nas hipóteses de ocorrência de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme descrito nas Cláusulas 6.1 e 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e transcritos abaixo; (b) da totalidade dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da CDI, conforme previsto na Cláusula 5.4.2 do Termo de Securitização; (c) da totalidade dos CRI caso a Devedora exerça sua prerrogativa de realizar o Resgate Antecipado Facultativo conforme Cláusula 7.1 do Termo de Securitização; ou (d) caso a Amortização Extraordinária Obrigatória atinja limite superior a 98% (noventa e oito por cento), conforme disposto na Cláusula 7.4 do Termo de Securitização (“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**”).

Independente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nas seguintes hipóteses (“**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**”):

- (i) inadimplemento pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais a Emitente seja parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emitente, de suas controladoras pessoas jurídicas diretas ou indiretas (“**Controladoras**”) e qualquer de suas controladas, observado o conceito de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“**Controladas**”); (b) pedido de autofalência pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Emitente, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Emitente, suas Controladoras e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (“**Lei de Falências e Recuperação Judicial**”) ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emitente e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;
- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia integral do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;
- (iv) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Emitente e/ou suas afiliadas, assim compreendidas suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas que integrem o grupo controlador, conforme verificado por meio da última versão do Formulário de Referência disponibilizado no site da CVM (“**Afiladas**”), e “**Acionistas Relevantes**”, respectivamente de qualquer disposição do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente de qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Emitente, e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, e/ou de quaisquer dívidas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;
- (vii) Não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão conforme descrito na Cláusula 3.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (vii) realização de redução de capital social da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (ix) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Emitente e/ou suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Emitente e/ou suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emitente ou pelas Controladas no prazo supra mencionado;

- (x) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (xi) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente e/ou suas Controladas, que resulte em alteração de controle final da Emitente e/ou de suas Controladas, sendo certo que a Emitente deverá permanecer como controladora (direta ou indireta) de suas Controladas, conforme o caso, salvo se (1) houver o prévio consentimento da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (2) referida reorganização tiver como objetivo transferir a titularidade de sociedades de propósito específico Controladas da Emitente, no curso ordinário de negócios da Emitente; e
- (xii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Vencimento Antecipado Não Automático

Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emitente ou por terceiros, a Securitizadora deverá, caso não seja decidido o contrário pelos Titulares dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e de todas as obrigações constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e exigir da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, o Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série, e o Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, exceto se, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, seja decidido o não vencimento antecipado com relação às Notas Comerciais (“**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**” e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “**Eventos de Vencimento Antecipado**”):

- (i) descumprimento pela Emitente de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da ciência do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos (i) da Cláusula 6.1.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (i) da Cláusula 6.2.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular desenvolvimento das atividades da Emitente, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (iv) caso a Emitente deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;
- (v) mudança ou alteração no objeto social da Emitente que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (vi) abandono total ou paralisação total das atividades da Emitente por prazo superior a 10 (dez) dias, exceto em caso fortuito ou força maior;
- (vii) venda, transferência, desapropriação, arresto, sequestro ou penhora de bens de posse e/ou propriedade da Emitente, cujo valor individual ou agregado, represente percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo permanente da Emitente, com exceção da venda de sociedades de propósito específico controladas pela Emitente a terceiros dentro do curso normal de negócios da Emitente;

- (viii) infração à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, assédio sexual ou proveito criminoso de prostituição ou qualquer forma infração dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade julgadora competente (“**Legislação Social**”), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas;
- (ix) descumprimento da legislação e regulamentação trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, da legislação e regulamentação ambiental em vigor, bem como das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis (“**Legislação Socioambiental**”), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas, excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé pela Emitente e que não causem um Efeito Adverso Relevante;
- (x) violação pela Emitente, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos, contra a Emitente, referente à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme previsto nas Leis Anticorrupção;
- (xi) provarem-se inexatas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (xii) inadimplemento pela Emitente ou suas Controladas de quaisquer obrigações pecuniárias/ financeiras e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja, igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);
- (xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emitente com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emitente e a publicação das demonstrações financeiras da Emitente (“**Índice Financeiro**”), sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 31/12/2024, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento:
 - a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,80$$
 - b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

$$\left(\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Imóveis a Comercializar} + \text{Receitas a Apropriar}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos e Despesas a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

onde:

“**Dívida Líquida**” corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Emitente menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“**Imóveis a Pagar**” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

“**Receitas a Apropriar**” corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emitente em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

“**Custos a Apropriar**” custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

“**Dívida SFH**” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emitente em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emitente em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“**Dívida FGTS**” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emitente;

“**Patrimônio Líquido**” é o patrimônio líquido consolidado da Emitente, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“**Total de Recebíveis**” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emitente, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

“**Imóveis a Comercializar**” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emitente.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Securitizadora, deverá convocar no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser realizada conforme descrito no Termo de Securitização.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos das Notas Comerciais, a Emissora deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 7 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia de Titulares dos CRI, a ser realizada conforme descrito na Cláusula 13 do Termo de Securitização. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia de Titulares dos CRI a que se refere o item acima, deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia de Titulares dos CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Caso a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, observado o quórum estabelecido acima, e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia de Titulares dos CRI ou uma ata de Assembleia de Titulares dos CRI, conforme o caso, consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Notas Comerciais.

A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Emissora que convoque Assembleia de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia de Titulares dos CRI previstos na Cláusula 13 do Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização prévia, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI (“**Pedido de Waiver**” e “**Assembleia de Pedido de Waiver**”, respectivamente). As deliberações na Assembleia de Pedido de Waiver deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estes representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

A Devedora obrigou-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da ciência sobre a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a Devedora obrigou-se a enviar à Emissora, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

Sujeito ao atendimento das condições estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, em 15 de novembro de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais da respectiva série ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), sendo certo que as Notas Comerciais resgatadas serão automaticamente canceladas.

A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais mediante comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e ao Escriturador, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador ("**Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo**"). A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (a) a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Primeira Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento das Notas Comerciais ("**Prêmio de Resgate Facultativo Antecipado Primeira Série**"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio} = [(1 + i)^{\frac{du}{252}} - 1] * \text{Pur}$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento das Notas Comerciais (exclusive).

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Segunda Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da Segunda Série**").

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Segunda Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Segunda Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Segunda Série, sendo n um número inteiro;

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

$$FVPk = \left[\frac{1}{(1 + \text{Taxa DI})^{nk/252}} \right]$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série e farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens “(i)” e “(ii)” abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme a fórmula abaixo e somado aos Encargos Moratórios (“**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Terceira Série**” e, em conjunto com o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série e Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série, “**Prêmio de Resgate**”)

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme definido na Cláusula 4.1.8 do Termo de Securitização;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

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

$$(1 + \text{TESOUROIPCA})^{(nk/252)}$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série;

n_k = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{n_k}{252}}} \times n_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

onde:

Duration = prazo médio ponderado em anos;

k = número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda das Notas Comerciais Terceira Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

C = conforme definido na Cláusula 4.1.8 do Termo de Securitização, apurado desde a data de início de rentabilidade até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série;

i = taxa de juros fixa das Notas Comerciais Terceira Série;

n_k = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

PU = preço unitário das Notas Comerciais Terceira Série na data do Resgate Antecipado Facultativo equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série conforme o caso, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Integralização das Notas Comerciais Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso. Fica vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais de qualquer das séries.

O Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somente será realizado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

A Emissora deverá realizar resgate antecipado (a) da totalidade dos CRI, nas hipóteses de ocorrência de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme descrito nas Cláusulas 6.1 e 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) da totalidade dos CRI da 1ª Série caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da CDI, exclusivamente para as Notas Comerciais Primeira Série; (c) da totalidade dos CRI, caso a Devedora exerça sua prerrogativa de realizar o Resgate Antecipado Facultativo conforme cláusula 7.1 do Termo de Securitização; ou (d) caso a Amortização Extraordinária Obrigatória atinja limite superior a 98% (noventa e oito por cento), conforme disposto na Cláusula 7.5 do Termo de Securitização.

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, informando (i) a data em que o pagamento do Valor de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) será realizado, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o montante a ser pago a título de Valor de Resgate Antecipado; e (iii) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

Por ocasião de Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora.

$$\text{Valor de Resgate} = VR$$

onde:

VR : Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate obrigatório facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora.

O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.

O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos respectivos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizada caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

Caso a Emissora não receba os valores necessários para proceder com o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares dos CRI, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, endereçada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário (“**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**”). A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais da respectiva série. Nesta hipótese, a Emissora comunicará sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, a oferta de resgate antecipado dos CRI aos Titulares dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, observado o seguinte procedimento:

- (i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**”), o qual deverá ser encaminhado com no mínimo 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, incluindo: (a) o valor do resgate antecipado, incluindo o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora, sobre a quantidade de Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e o pagamento das Notas Comerciais; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora;
- (ii) a partir do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI da respectiva série, por meio de edital de oferta de resgate antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, propostos pela Devedora;
- (iii) os Titulares de CRI deverão se manifestar acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação, pela Emissora (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”), do edital mencionado no item “ii” acima. Após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da efetivação do resgate antecipado. Caso a Emissora não se manifeste dentro do prazo acima mencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição total da Oferta de Resgate Antecipado; e
- (iv) a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares dos CRI no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido, não será realizado o resgate antecipado dos CRI.

A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo de Oferta de Resgate Antecipado.

Os Titulares dos CRI poderão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que a Emissora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais conforme proporção dos Titulares dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que, neste caso, a Emissora deverá promover o resgate dos CRI proporcionalmente aos CRI detidos por Titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Amortização Extraordinária dos CRI decorrente de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais

Sujeito ao atendimento das condições estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de novembro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (“**Amortização Extraordinária Facultativa**”) de acordo com as cláusulas a seguir. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, observado o seguinte procedimento:

- (i) A Devedora deverá comunicar a Amortização Extraordinária Facultativa à Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador (“**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa**”).
- (ii) A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo (a) a estimativa do valor da Amortização Extraordinária Facultativa que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
- (iii) Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme aplicável, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento (“**Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série**”), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio} = [(1+i)^{(du/252)} - 1] * \text{Pur}$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (Exclusive).

- (iv) Por ocasião da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens “(i)” e “(ii)” abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios (“**Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Terceira Série**”) e, em conjunto com o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série, “**Prêmio de Amortização**”).

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

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

$$FVPk = \frac{1}{(1 + Taxa DI)^{(nk/252)}}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

A Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, proporcionalmente às Notas Comerciais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Emissora.

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

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

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, 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 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, 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 pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** 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.

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

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para 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) do valor global dos CRI, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas no Termo de Securitização. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”).

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

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, desde que mediante prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, 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 na Cláusula 10.12 do Termo de Securitização, os recursos captados estão sujeitos aos regimes fiduciários dos CRI, se constituído, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

Na hipótese prevista na Cláusula 10.12 do Termo de Securitização, 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 10.12 do Termo de Securitização, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

b) procedimentos do Agente Fiduciário dos CRI e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Sem prejuízo das obrigações atribuídas ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representado pelas Notas Comerciais;

- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma prevista no Termo de Securitização;
- (iv) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da prevista no Termo de Securitização;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa diligente costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI no relatório que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências e omissões de que tenha conhecimento;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares dos CRI, mediante anúncio publicado conforme prevista no Termo de Securitização;
- (xiii) comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares dos CRI, mediante solicitação de posição de Titulares dos CRI à B3 e mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvi) disponibilizar aos Titulares dos CRI o saldo devedor dos CRI, calculado pela Emissora de acordo com a metodologia do Termo de Securitização e eventuais aditivos, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores;
- (xvii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (xviii) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, havendo omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade sede da Devedora e/ou da Emissora;
- (xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II da Resolução CVM 17;
- (xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxii) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;

- (xxiv) encaminhar aos Titulares dos CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e
- (xxv) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17, caso a Emissora não o faça, conforme artigo 29, § 1º, inciso II da Lei 14.430.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Notas Comerciais, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI, exclusivamente nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

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

A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do patrimônio separado (“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”) abaixo ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) insolvência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas Afiliadas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal;
- (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado; e
- (iv) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas no Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora. A Emissora obrigou-se a, tão logo que tome conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

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

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

Tais procedimentos estão descritos no item “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 17 deste Prospecto.

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

Uma via original da Escritura de Emissão CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, 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.

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

- (i) a custódia da Escritura de Emissão CCI e seus eventuais aditamentos, em via original, 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 pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora 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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora, cujas características estão descritas na seção “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.

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 25062 e com ações negociadas na B3.

A Devedora foi constituída em 2016, tendo como sócios a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“**Cyrela**”), e a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“**RH**”), com participação de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Devedora para cada um dos mencionados acionistas. Em outubro de 2019 o Sr. Moshe Horn ingressou com participação de 10% (dez por cento) do capital social da Devedora, momento em que a Cyrela e a RH passaram a deter participação de 45% (quarenta e cinco por cento) do capital social da Devedora para cada uma.

A Devedora atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, não residenciais e lojas para os segmentos econômico, médio, médio-alto, alto padrão e luxo localizados na capital de São Paulo.

Controlada pela RH em conjunto com a Cyrela, a Devedora tem como missão construir empreendimentos de excelência. A Devedora foi responsável por diversos lançamentos de sucesso no segmento imobiliário, com especial destaque nas vendas dos empreendimentos Nativ Tatuapé, Lumiere Residence, Villa Versace, Verdant Parque Resort, Galleria Klabin, Saffire Elie Saab, entre outros.

A Devedora é uma incorporadora e construtora, portanto, seu setor principal de atividade é o imobiliário, nos termos da Resolução CMN 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que apresenta uma das maiores margens de lucro do setor imobiliário considerando empresas listadas na B3 (com base nas informações públicas disponibilizadas pelas companhias do setor referentes ao ano de 2023), contando com uma margem líquida de 25,6% (20,7% em 31 de dezembro de 2022).

Atuando desde 2016 no mercado de empreendimentos residenciais, não residenciais e lojas, a Devedora conta com 27 empreendimentos, com 10.715 unidades lançadas, totalizando aproximadamente 752 mil m² de área privativa útil e R\$ 10,1 bilhões de Valor Geral de Vendas (VGV) bruto na base 100%. Ademais, a Devedora dispõe, na data-base deste documento, de 72,8 mil m² de área de terreno para a construção de 7 novos empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, sendo que alguns destes serão faseados, totalizando aproximadamente R\$ 5,7 bilhões de VGV na visão 100%.

Em 19 de junho de 2020, foi aprovada, em assembleia geral extraordinária, a transformação da Devedora em sociedade anônima, bem como a submissão de pedido de registro de companhia aberta, como emissor categoria A”. Em 08 julho de 2020, foi protocolizado o pedido de registro de oferta pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Devedora perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Em 02 de setembro de 2020, a Devedora passou ter suas ações negociadas no pregão regular da B3, através do código LAVV3.

Em 2021, ano seguinte ao da oferta pública inicial de ações, a Devedora entregou números operacionais acima do previsto em seu plano de negócios, totalizando um VGV lançado de R\$1,2 bilhão, representados pelos projetos Villa Ibirapuera, Wonder Ipiranga e Grand Vitrali. Ademais, atingiu vendas líquidas de R\$ 943 milhões.

Ainda em 2021, a Devedora apurou lucro líquido de R\$ 178 milhões, para uma margem líquida de 29,2%.

Em 2022 e 2023, vale lembrar, a política monetária do governo seguiu contracionista e os juros (taxa Selic) que já vinham de sucessivas altas ao longo de 2021, seguiram elevados. Fecharam o ano de 2022 em 13,75% e de 2023 em 11,75% (vs. 9,25% em 31.12.2021 e 2,00% em 31.12.2020).

A despeito desse mercado mais cauteloso diante do cenário macroeconômico desafiador, a Devedora realizou 6 lançamentos em 2022 e 4 lançamentos em 2023, sendo que alguns destes obtiveram desempenho comercial de bastante destaque, como por exemplo o Verdant Parque Resort e o Saffire Elie Saab. Juntos, estes 2 projetos superaram R\$ 1,1 bilhões em VGV lançado.

Em outubro de 2022, a Devedora celebrou com a Cyrela, instrumento de Compra e Venda de Ações, para aquisição, pela Devedora, de ações ordinárias de emissão da CBR 122 Empreendimentos Imobiliários S.A. (CBR 122), representativas de 50% do seu capital social total e votante, totalmente subscritas e integralizadas, pelo preço total de R\$ 42.313.635,05. Tal operação visou à participação da Devedora, por meio da CBR 122 e suas investidas, no empreendimento Eden. Além disso, foi celebrado Acordo de Acionistas da CBR 122 entre a Cyrela e a Devedora, de modo a prever a relação das partes na qualidade de acionistas da CBR 122 e a governança da CBR 122.

Ao todo, nos 6 projetos do ano de 2022, foram lançados R\$ 2,6 bilhões de VGV, levando a Devedora a atingir vendas líquidas de R\$ 1,8 bilhões, ambos na visão 100%.

Já em 2023, nos 4 projetos do ano, foram lançados R\$ 2,2 bilhões de VGV, levando a Devedora a atingir vendas líquidas de R\$ 1,7 bilhões, ambos na visão 100%.

Em fevereiro de 2024 houve a emissão pública de certificados de recebíveis imobiliários, sob o rito de registro automático, lastreados em créditos imobiliários decorrentes da primeira emissão de 218.790 (duzentos e dezoito mil, setecentos e noventa) notas comerciais da Devedora, totalizando o montante total de R\$ 218.790.000,00 (duzentos e dezoito milhões e setecentos e noventa mil reais).

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

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Oferta dos CRI são integralmente concentrados na Devedora como única devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Devedora	LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Tipo Societário da Devedora	Sociedade anônima constituída sob a forma de sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 25062 e com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
Características Gerais do Negócio da Devedora	As principais receitas da Devedora advêm da atividade de incorporação imobiliária, que constitui o único segmento de atuação operacional da Devedora, conforme divulgado nas suas demonstrações financeiras. Até a presente data, não há novos produtos e/ou serviços em desenvolvimento.
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários são oriundos, em sua totalidade, de notas comerciais, emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes Relativas aos Créditos Imobiliários	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados nas página 61 deste Prospecto.

Adicionalmente, eventuais contratos relevantes celebrados pela Devedora constam do Formulário de Referência da Devedora e das Demonstrações Financeiras da Devedora, incorporados a este Prospecto por referência, nos termos da seção “*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*” na página 93 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 podem ser encontradas em seu website (<https://ri.lavvi.com.br/>). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e as normas e regulamentos emitidos pela CVM. As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre e período de nove meses findos em 30 setembro de 2024 foram elaboradas de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Estão disponíveis as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos últimos exercícios sociais, findos em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, e estão incorporadas a este Prospecto por referência, nos termos da seção “*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*” na página 93 deste Prospecto.

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

O impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora podem ser encontradas na seção de “*Capitalização e Índices Financeiros da Devedora*”, na página 100 deste Prospecto.

Para maiores informações sobre o impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora, veja a seção de “*Capitalização e Índices Financeiros da Devedora*”, na página 100 deste Prospecto.

Para maiores informações sobre o impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora, veja a seção de “*Capitalização e Índices Financeiros da Devedora*”, na página 100 deste 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 o Devedor 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 da 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.

Adicionalmente, as informações complementares sobre os Créditos Imobiliários e a Devedora, para fins do Código ANBIMA, constam da seção “12. *Informações sobre a Devedora ou Coobrigados*”, na página 77 deste Prospecto.

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, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://ri.lavvi.com.br> (neste website, acessar “arquivamentos CVM” selecionar o ano e na sequência o “Formulário de Referência”).

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

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seu conglomerado econômico, a Devedora, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

Entre os Coordenadores e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, os Coordenadores mantêm com a Securitizadora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Securitizadora participa como securitizadora e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais os Coordenadores atuam ou atuaram.

Os Coordenadores e a Securitizadora não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação dos Coordenadores na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Os Coordenadores poderão, no futuro, individual ou conjuntamente, ser contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades. Não obstante, os Coordenadores e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação dos Coordenadores como instituições intermediárias da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste principalmente nas seguintes transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

- Prestação de serviços de *cash management* relacionados ao pagamento de fornecedores, salários e tributos em volume médio mensal de aproximadamente R\$ 130 milhões (centro e trinta milhões de reais);
- Prestação de serviços de *cash management* relacionados a depósitos à vista e aplicação automática em volume médio mensal de aproximadamente R\$ 764 mil (setecentos e sessenta e quatro mil reais);
- Prestação de serviços de *cash management* relacionados a cobrança volume médio mensal de aproximadamente R\$ 134 milhões (cento e trinta e quatro milhões de reais);
- 5 (cinco) operações de financiamento na modalidade “plano empresário”, totalizando aproximadamente R\$ 644 milhões (seiscentos e quarenta e quatro milhões de reais), com abertura nos anos de 2021, 2022, 2023 e 2024, vencimento final nos anos de 2026, 2027 e 29, com taxas entre TR + 8,42% e TR + 9,16% e garantias incluindo hipoteca de terreno, cessão fiduciária de recebíveis, *negative pledge* de cotas e Aval;
- Operação de *swap* no volume de aproximadamente R\$ 54 milhões, com abertura em 2021 e vencimento final em 2028; e
- Operação de fiança no volume de aproximadamente R\$ 12 milhões (doze milhões de reais), com abertura em 2024 e vencimento final em 2027.

O Coordenador Líder e/ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou por meio de 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 na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste 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.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre o Bradesco BBI e a Devedora

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

- Em novembro de 2021, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em fevereiro de 2025, para o empreendimento Condomínio Grand Vitrali no valor de R\$ 69.067.932,56, atualmente com saldo devedor de R\$ 17.682.781,85, sendo a liberar R\$ 21.574.853,5 e com taxa de Poupança + 2,60% a.a..
- Em maio de 2022, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em novembro de 2025, para o empreendimento Condomínio Verdant Parque Resort no valor de R\$ 98.560.000,00, atualmente com saldo devedor de R\$ 33.653.620,39, sendo a liberar 58.640.656,34 e com taxa de Poupança + 2,90% a.a..
- Em novembro de 2022, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em novembro de 2026, para o empreendimento Condomínio Galleria no valor de R\$ 205.979.000,00, atualmente com saldo devedor de R\$ 21.267,91, sendo a liberar R\$ 157.556.366,26 e com taxa de Poupança + 2,75% a.a..
- Em abril de 2024, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em dezembro de 2028, para o empreendimento Condomínio Alive no valor de R\$ 530.152.000,00, e taxa de Poupança + 2,75% a.a., sendo que ainda não iniciaram as liberações devido aos triggers ainda não atingidos.
- Em setembro de 2024, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em abril de 2028, para o empreendimento Condomínio Edifício Brás no valor de R\$ 57.713.677,94 e taxa de TR+ 12,00 % sendo que ainda não iniciaram as liberações devido aos triggers ainda não atingidos.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Bradesco BBI e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da 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.

O Bradesco BBI e a Devedora 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 Devedora.

Entre o Banco Safra e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, o Banco Safra e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm operações financeiras com a Devedora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Banco Safra atuou como: (i) coordenador em uma de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme características a seguir: 226ª Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários S.A., o Agente Fiduciário dos CRI. A Oferta consistiu na oferta pública de distribuição de

200.000 (duzentos mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor inicial foi aumentado em 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento), mediante a emissão de 18.790 (dezoito mil, setecentos e noventa) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em R\$ 18.790.000,00 (dezoito milhões, setecentos e noventa mil reais), totalizando o montante de R\$ 218.790.000,00 (duzentos e dezoito milhões, setecentos e noventa mil reais), em 3 (três) séries, de emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, para distribuição pública, registrada sob o rito automático de distribuição. Os CRI possuem data de emissão em 20 de fevereiro de 2024 e vencimentos em 20 de fevereiro de 2029 para os CRI da primeira série, em 20 de fevereiro de 2029 para os CRI da segunda série e 20 de fevereiro de 2030 para os CRI da terceira série. A primeira série é remunerada com base percentual de 100% (cem por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI acrescida de uma sobretaxa ("Spread") de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, a segunda série é remunerada com base percentual de 109% (cento e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI e a terceira série é remunerada com base no percentual prefixados correspondente a 11,1228% (onze inteiros e um mil, duzentos e vinte e oito décimos de milésimos por cento) ao ano; (ii) coordenador em uma de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Companhia Província de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (sociedade do grupo econômico da Cedente), conforme características a seguir: 57ª emissão, em 3 séries, da Companhia Província de Securitização, lastreados em créditos imobiliários pela Cyrela Brazil Realty S.A., no montante emissão de R\$ 1.000.000.000,00, sendo o volume de emissão de R\$ 633.835.000,00 na 1ª série, R\$ 66.516.000,00 na 2ª série e R\$ 299.649.000,00 na 3ª série. Os CRI possuem data de emissão em 15 de abril de 2024 e vencimentos em 15 de abril de 2028 para os CRI da primeira série, em 15 de abril de 2029 para os CRI da segunda série e 15 de abril de 2031 para os CRI da terceira série. A primeira série é remunerada com base no percentual de 98% ao ano da variação acumulada da Taxa DI, a segunda série é remunerada com base no percentual de 99% ao ano da variação acumulada da Taxa DI e a terceira série é remunerada com base no percentual de 101% ao ano da variação acumulada da Taxa DI; e (iii) coordenador em uma de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cashme Soluções Financeiras S.A., conforme características a seguir: 139ª Emissão em 2 (duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cashme Soluções Financeiras, entre a Emissora e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, a Fiadora. A Oferta consistiu na oferta pública de distribuição de 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), sendo 300.000 (trezentos mil) CRI Seniores e 60.000 (sessenta mil) CRI Mezanino. Os CRI possuem data de emissão em 15 de setembro de 2024 e vencimentos em 15 de setembro de 2031 para os CRI Sênior, em 15 de setembro de 2031 para os CRI Mezanino. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalente a 7,4632% (sete inteiros e quatro mil, seiscentos e trinta dois décimos de milésimos por cento) ao ano, sendo essa a remuneração dos CRI Seniores. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Mezanino, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondente à 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sendo essa a remuneração dos CRI Mezanino.

Na data deste Prospecto, o Banco Safra e seu respectivo conglomerado econômico é credor da Devedora nas operações financeiras destacadas abaixo:

Empréstimos e Financiamentos:

Operação do Tipo Crédito Imobiliário, com Data de Início em 06/12/2020 e com Data de Vencimento em 06/08/2025, a Taxa de Juros é de indexada a TR mais spread a.a. O valor financiado é de R\$ 33.500.000,00 e o saldo total em aberto na presente data é de R\$ 25.881.495,87;

Operação do Tipo Crédito Imobiliário, com Data de Início em 06/08/2021 e com Data de Vencimento em 06/11/2026, a Taxa de Juros é indexada a TR mais spread a.a. O valor financiado é de R\$ 56.000.000,00 e o saldo total em aberto na presente data é de R\$ 18.206.384,77; e

Operação do Tipo Crédito Imobiliário, com Data de Início em 06/08/2021 e com Data de Vencimento em 06/10/2026, a Taxa de Juros é indexada a TR mais spread a.a. O valor financiado é de R\$ 115.200.000,00 e o saldo total em aberto na presente data é de R\$ 95.938.064,32.

Além do relacionamento decorrente da presente Oferta e do relacionamento com a Devedora citado acima, a Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda. (sociedade do grupo econômico da Devedora) contratou junto ao Banco Safra um Plano Empresário no valor de R\$ 113.000.000 com vencimento em 08 de abril de 2026, onde a remuneração está indexada à taxa referencial, flutuante.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do relacionamento descrito acima, o Banco Safra, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

A Devedora e/ou sociedades controladas pela Devedora efetuam esporadicamente operações de derivativos com o Banco Safra ou sociedades do seu grupo econômico. Devido à natureza desses contratos de derivativos, não há predeterminação de remuneração a favor do Banco Safra ou sociedades do seu grupo econômico, sendo que o Safra poderá averiguar ao término destes contratos ganho ou perda decorrentes de tais operações.

Não obstante, o Banco Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Banco Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do Banco Safra e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Cedente e as sociedades de seu grupo econômico, e o Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) outros financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Safra para atuar na Oferta; e/ou (iii) 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.

Além do descrito acima, o Safra e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Cedente, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

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

O Coordenador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Além do descrito acima, o Coordenador e/ou 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. Não obstante, a Devedora e o Coordenador, na data deste Prospecto, declaram que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador como instituição intermediária da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Devedora. 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. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a Instituição Custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

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. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder, o Banco Liquidante e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Coordenador Líder, o Banco Liquidante e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante e Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e o Escriturador prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

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. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Banco Safra, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Safra e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Banco Safra, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Safra e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Banco Safra, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a Instituição Custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Safra.

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. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Banco Safra, o Banco Liquidante e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Safra e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Banco Safra, o Banco Liquidante e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Safra e o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Banco Safra, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante e Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e o Escriturador prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Safra.

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. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

O Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante declaram, na data deste Prospecto Definitivo, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Bradesco BBI, o Banco Liquidante e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Bradesco BBI, o Banco Liquidante e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante e Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e o Escriturador prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

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. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

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

Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Agente Fiduciário e Custodiante. 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. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante / Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Devedora e o Banco Liquidante / Escriturador

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Banco Liquidante e Escriturador. 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. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

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

O “Contrato de Coordenação Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª (Tricentésima Sexagésima Sexta) Emissão em Até 3 (Três) Séries da Opea Securitizadora S.A.”, celebrado em 12 de novembro de 2024, entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”), disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI e a forma de colocação, cuja cópia física está disponível para consulta nos endereços abaixo:

ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132 - São Paulo - SP

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar
CEP 04543-011 - São Paulo - SP

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100
CEP 01310-930 - São Paulo - SP

Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento pelos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento, anteriormente à data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira para as obrigações que possam ser verificadas após a concessão dos registros da Oferta, das seguintes condições precedentes, condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil a exclusivo critério dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer efeitos e a Garantia Firme deixará de existir (“**Condições Precedentes**”):

- (i) declaração pela Devedora de que seu setor principal de atividade é o imobiliário, nos termos da Resolução CMN 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;
- (ii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais darão à Devedora condições fundamentais de funcionamento;
- (iii) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora e do seu Formulário de Referência atualizado junto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) obtenção pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços;
- (v) obtenção do Registro da Oferta e dos Documentos da Operação na CVM e na B3, conforme aplicável, com a subsequente liberação dos CRI para distribuição e negociação;
- (vi) que, na data da Oferta a Mercado, na data do procedimento de *Bookbuilding* e na data da liquidação financeira da Oferta, todas as declarações feitas pela Devedora, pela Emissora e/ou pelos demais signatários da Oferta e constantes nos documentos da Emissão sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas pela Emissora e pela Devedora, aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (vii) obtenção e entrega, pela Emissora, e pela Devedora, de todas e quaisquer autorizações legais, incluindo aprovações societárias, governamentais e/ou regulamentares, conforme aplicável, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição;
- (viii) obtenção pela Devedora e pela Emissora de eventuais autorizações (“*waivers*”) de credores, ou sócios ou quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável, que sejam consideradas necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta;

- (ix) conclusão do processo *de due diligence* da Emissão e da Devedora de forma satisfatória aos Coordenadores e ao assessor legal dos Coordenadores, bem como do processo de *back-up*, conforme aplicável, de acordo com padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas, tendo a Devedora e a Emissora disponibilizado as informações necessárias para tanto;
- (x) elaboração, aprovação, formalização e registros e/ou arquivamentos, conforme aplicáveis, em termos mutuamente aceitáveis pelos Coordenadores, pela Emissora e pela Devedora de toda a documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, sem limitações, o Termo de Securitização, o lastro e o Contrato de Distribuição, que deverão conter as cláusulas e condições do Contrato de Distribuição bem como as cláusulas usuais de mercado;
- (xi) contratação e remuneração em dia, pela Emissora e/ou Devedora, de todos os Prestadores de Serviços necessários à realização da Oferta, a serem definidos em comum acordo entre as Partes, incluindo, sem limitação os assessores legais da emissão (“**Assessores Legais**”), Agente Fiduciário, Escriturador e Instituição Liquidante;
- (xii) fornecimento, pela Emissora, e pela Devedora de todas as informações necessárias, em tempo hábil, para atender aos requisitos da Emissão. A Emissora e a Devedora são responsáveis pelas informações fornecidas. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, a exclusivo critério de cada um, sobre a continuidade da Emissão;
- (xiii) recolhimento, pela Emissora e/ou Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre a Emissão;
- (xiv) autorização para os Coordenadores divulgarem a Emissão, nos limites da legislação em vigor, inclusive, mas sem se limitar, a publicações em jornais, *tombstones* e divulgação em mídias;
- (xv) obtenção do registro da Oferta na CVM e do Termo de Securitização para distribuição e negociação junto a B3 e nos demais órgãos de autorregulação conforme aplicável;
- (xvi) recebimento pelos Coordenadores, com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data prevista para liquidação da Oferta, de versão final do parecer legal (“**Opinião Legal**”), em termos satisfatórios endereçada aos Coordenadores, em termos aceitáveis aos Coordenadores, e preparado pelo Assessores Legais contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, atestando, em termos satisfatórios a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação, em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes dos Documentos da Operação, com base nas informações apresentadas, bem como a confirmação dos poderes de representação dos respectivos signatários e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, além da inexistência de quaisquer ressalvas que impeçam a realização da Emissão e da Oferta;
- (xvii) recebimento de Opinião Legal elaborado pelo Assessor Legal da Devedora, cujos termos sejam satisfatórios à Securitizadora até a data liquidação da Oferta;
- (xviii) observância, pelas Partes, durante todo o período de distribuição e até a data do Anúncio de Encerramento da Oferta, das normas relativas ao período de silêncio previstas no artigo 11 da Resolução CVM 160, conforme alterada e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (xix) não verificação de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, suas controladas (“**Controladas**”) e de suas controladoras pessoas jurídicas diretas ou indiretas (“**Controladoras**”), conforme definição de controle disposta no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“**Lei das Sociedades por Ações**”);
- (xx) manutenção do registro de companhia aberta bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado e do controle acionário direto ou indireto, da Devedora;
- (xxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, suas Controladas ou Controladoras junto aos Coordenadores estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxii) não violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“**Lei nº 12.846**”), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (“**Leis Anticorrupção**”), pela Devedora, bem como não constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

- (xxiii) cumprimento da legislação ambiental em vigor pela Emissora, pela Devedora, e pelas respectivas suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que respectivos sócios ou acionistas que integrem o grupo controlador, conforme verificado por meio do Formulário de Referência atualizado (“**Acionistas Relevantes**”), administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem comprovadamente a seu mando ou em seu favor sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, devendo ser adotadas as medidas e ações preventivas ou reparatórias aplicáveis, destinadas a evitar e/ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emitente e para as quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e que não causem um Efeito Adverso Relevante, sendo que a presente exceção não se aplica aos Temas Sensíveis (conforme abaixo definido);
- (xxiv) sem prejuízo do disposto no subitem anterior, cumprimento integral e sem quaisquer exceções da legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas à saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, utilização, direta ou indireta, de mão-de-obra infantil e/ou trabalho em condição análoga à de escravo ou de direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“**Temas Sensíveis**”);
- (xxv) não ocorrência de (i) pedido de autofalência da Emissora, da Devedora, e/ou de suas Controladoras e Controladas; (ii) propositura, pela Emissora, pela Devedora, e/ou pelas suas respectivas Controladoras e Controladas de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (iii) ingresso pela Emissora, pela Devedora, e/ou pelas suas respectivas Controladoras e Controladas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; (iv) ou pedido de tutela cautelar em caráter antecedente preparatório ou quaisquer outras medidas antecipatórias de processo de recuperação judicial da Emissora, da Devedora e/ou as Controladas e Controladoras, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (v) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora e/ou da Devedora e e/ou de suas respectivas Controladoras e Controladas; ou (vi) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Devedora e/ou de suas Controladoras e Controladas e não devidamente elidido através do depósito judicial, nos termos do artigo 98 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme aplicável, e/ ou contestada no prazo legal;
- (xxvi) manutenção ou obtenção, conforme aplicável, de todos os requisitos necessários que dão à Devedora condição fundamental de funcionamento e exploração econômica da sua atividade – inclusive, a manutenção, nos seus respectivos cargos de gestão dos atuais conselheiros e diretores da Devedora, bem como a manutenção da Devedora em seu setor de atuação, das suas atividades principais e não ocorrência de alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem negativamente a Oferta;
- (xxvii) realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do Roadshow, à data do Procedimento de *Bookbuilding* e à Data de Liquidação da Oferta (conforme abaixo definido);
- (xxviii) disponibilidade de representantes/administradores da Devedora nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais), caso necessário e aplicável, conforme solicitado previamente pelos Coordenadores;
- (xxix) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, precisão, suficiência e atualidade das informações fornecidas;
- (xxx) recebimento de declaração assinada pela Devedora e pela Emissora na Data de Liquidação da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos Documentos da Operação e ao procedimento de *due diligence*;
- (xxxi) cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora e à Emissora no Contrato de Distribuição, bem como não ocorrência de qualquer das causas de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Operação;
- (xxxii) não ocorrência de uma hipótese de resilição voluntária ou de resilição involuntária prevista no Contrato e/ou de um evento de vencimento antecipado, conforme previstos nos Documentos da Operação;

- (xxxiii) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão igual ou superior à “AA”, em escala local, pela Standard & Poors, Fitch ou nota equivalente pela Moody’s;
- (xxxiv) apresentação das demonstrações financeiras trimestrais e de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, auditadas ou revisadas, conforme o caso, e em conformidade com Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (xxxv) recebimento, pelo Coordenador Líder, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os auditor(es) Independente(s) da Devedora, na data de disponibilização do prospecto definitivo (“**Manifestação do Auditor Independente**”), em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado, acerca da consistência entre as informações financeiras da Devedora constantes dos prospectos e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora incorporadas por referência e/ou anexas aos prospectos, considerando os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, de 2022 e de 2023 e para as informações financeiras intermediárias, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024. Tal Manifestação do Auditor Independente deverá ser emitida em português, em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - CTA 23 “Emissão de Carta-Conforto em Processo de Oferta de Títulos e Valores Mobiliários”, de 15 de maio de 2015, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, em termos aceitáveis aos Coordenadores;
- (xxxvi) não ocorrência de alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, de suas Controladas e/ou dos demais signatários dos Documentos da Operação, exceto nas hipóteses de venda de sociedades de propósito específico controladas pela Devedora a terceiros, no curso ordinário de negócios da Devedora;
- (xxxvii) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários; e
- (xxxviii) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora (*CFO Certificate*), atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes do material publicitário e dos Prospectos conforme aplicável (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora e/ou nas informações contábeis intermediárias revisadas da Devedora.

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

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido, conforme Cláusula 5.3 do Contrato de Distribuição, e pela obrigação da Devedora de pagar a Remuneração de Descontinuidade, ensejando a rescisão do Contrato de Distribuição e provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a subseção “3 Riscos dos Créditos Imobiliários” na seção “4. Fatores de Risco”, na página 20 e seguintes deste Prospecto.

A Emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI.

Regime de Colocação

Observado o cumprimento das obrigações e das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizaram a distribuição pública, sob o rito de registro automático de registro de distribuição, dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondentes a 200.000 (duzentos mil) CRI, de forma individual e não solidária entre si, (“**Garantia Firme**”). O montante decorrente de exercício parcial da Opção de Lote Adicional, foi colocado sob o regime de melhores esforços de colocação. A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores em relação à

totalidade dos CRI, na seguinte proporção: **(a)** R\$ 66.666.668 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e oito) pelo Coordenador Líder; **(b)** R\$ 66.666.666 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil) pelo Bradesco BBI; e **(b)** R\$ 66.666.666 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil) pelo Banco Safra e somente será exercida desde que cumpridas as Condições Precedentes listadas acima, na hipótese de não se verificar demanda para a subscrição da totalidade dos CRI por investidores, em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Garantia Firme será válida até 16 de dezembro de 2024, quando se encerra qualquer obrigação dos Coordenadores em relação à colocação firme dos CRI, sendo certo que este prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores. (“**Prazo da Garantia Firme**”). Após o decurso do Prazo de Garantia Firme e não tendo havido acordo por escrito entre as Partes a respeito da prorrogação desse prazo, os Coordenadores estarão desonerados das obrigações previstas no Contrato de Distribuição.

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

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com assessores jurídicos e demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo:

Volume Total da Oferta (Lote Base + Adicional)	R\$ 250.000.000,00		PM (série mais longa)	6,50
--	--------------------	--	--------------------------	------

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Valor Total (R\$) ⁽¹⁾	Custo Unitário por CRI (R\$) ⁽¹⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta ⁽¹⁾
Valor Total da Emissão	250.000.000,00	1.000,00	100,0000%
Securitizadora - Taxa de Estruturação (<i>flat</i>)	20.000,00	0,08000	0,008000%
Securitizadora - Taxa de Administração (<i>flat</i>)	3.500,00	0,01400	0,001400%
Securitizadora – Pesquisa Reputacional	249,00	0,00100%	0,000100%
Coordenadores - Comissão de Estruturação (<i>flat</i>) e Comissão de Garantia Firme (<i>flat</i>)	625.000,00	2,5	0,25%
Coordenadores - Comissão de Distribuição (<i>flat</i>)	4.875.000,00	19,50	1,95%
Coordenadores – Tributos sobre o Comissionamento (<i>flat</i>)	594.859,47	2,37	0,237944%
Taxa de Fiscalização CVM	75.000,00	0,375	0,03%
Taxa ANBIMA (Base de Dados)	2.979,00	0,01192	0,001192%
Taxa ANBIMA (Registro Ofertas Públicas)	14.915,00	0,05966	0,005966%
B3 - Taxa de Registro CRI (<i>flat</i>)	60.500,00	0,24200	0,024200
B3 - Taxa de Registro do lastro (<i>flat</i>)	2.500,00	0,01000	0,001000%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (<i>flat</i>)	224,96	0,00090%	0,000090%
Advogados Externos (<i>flat</i>)	140.000,00	5,60000	0,560000%
Agente Fiduciário - Taxa de Estruturação (<i>flat</i>)	5.000,00	0,02000	0,002000%
Agente Fiduciário – Primeira Parcela (<i>flat</i>)	16.000,00	0,02000	0,006400%
Registrador do Lastro (<i>flat</i>)	10.000,00	0,04000	0,004000%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela (<i>flat</i>)	8.000,00	0,03200	0,003200%
Instituição Custodiante - Registro do Lastro	10.000,00	0,04000	0,004000%
Escriturador – Implantação (<i>flat</i>)	1.000,00	0,04000	0,000400%

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Valor Total (R\$)⁽¹⁾	Custo Unitário por CRI (R\$)⁽¹⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta⁽¹⁾
Escriturador - Primeira Parcela (<i>flat</i>)	18.000,00	0,07200	0,007200%
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela (<i>flat</i>)	18.000,00	0,07200	0,007200%
Liquidante – Primeira Parcela (<i>Flat</i>)	18.000,00	0,07200	0,007200%
Agente de Publicidade	10.000,00	0,04000	0,004000%
Auditoria do Patrimônio Separado	3.200,00	0,01280	0,001280%
Contabilidade do Patrimônio Separado	120,00	0,00048	0,000048%
Total Flat	6.522.047,43	26,08	2,6088190%
Custos de Manutenção (anualizados)	Valor Total (R\$)⁽¹⁾	Custo Unitário por CRI (R\$)⁽¹⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta⁽¹⁾
B3 - Custódia do lastro	1.900,00	0,00760	0,000760%
Securitizadora - Taxa de Administração do Patrimônio Separado	3.500,00	0,01400	0,001400%
Liquidante	18.000,00	0,07200	0,007200%
Agente Fiduciário - Taxa de Administração do Patrimônio Separado	15.000,00	0,06000	0,006000%
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	1.200,00	0,00480	0,000480%
Instituição Custodiante	8.000,00	0,03200	0,003200%
Escriturador - Taxa de Manutenção	18.000,00	0,07200	0,007200%
Escriturador do Lastro - Taxa de Manutenção	18.000,00	0,07200	0,007200%
Auditoria Independente do Patrimônio Separado	3.200,00	0,01280	0,001280%
Contabilidade Patrimônio Separado	360,00	0,00144	0,000144%
Total Anual	133.720,00	0,53	0,0534880%

¹ Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto, considerando o Valor Total da Emissão, acrescido do valor do lote adicional. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima. Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a prestação do respectivo serviço (pagamento com *gross up*). Não foram considerados eventuais reajustes.

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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 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, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: <https://ri.lavvi.com.br/> (neste *website*, acessar o “Informações aos Investidores”, “arquivamentos CVM”, selecionar o ano e na sequência “Formulário de Referência”).

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.cvm.gov.br (neste *website*, selecionar: no menu “PRINCIPAIS CONSULTAS”, “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Formulário de Referência” localizar e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo)).

15.2. 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 normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte *website*: www.opecapital.com/pt/ (neste *website*, selecionar “Relações com Investidores”) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta de Documentos de Companhias”, buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em OPEA SECURITIZADORA S.A. Clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, nos “Filtros de Pesquisa” selecionar “categoria” selecionar “DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas”, e selecionar “Período” no campo “Data de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 31/12/2020, 31/12/2021 ou 31/12/2022, conforme aplicável, e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pela DFP que será consultada. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download). Selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

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 informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 podem ser encontradas no seguinte *website*: <https://ri.lavvi.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/> (neste *website*, acessar o documento desejado).

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

Autorização societária Devedora, incorporada a este Prospecto, constante do Anexos C. A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Securitizadora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do seu estatuto social.

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 A e B.

15.6. Termo de Securitização, o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização e Segundo Aditamento ao Termo de Securitização

Termo de Securitização e seu aditamento estão incorporados a este Prospecto, constante do Anexo F.

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

Termo de Emissão de Notas Comerciais, Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, Segundo Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, Escritura de Emissão de CCI, Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI e Segundo Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos D e E.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora 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 Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01455-000 - São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
E-mail: gestao@opeacapital.com / juridico@opeacapital.com
Website: www.opeacapital.com/pt/

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

Coordenadores

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º andar, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132 - São Paulo - SP
At.: Georg Predtechensky
E-mail: georg.predtechensky@itaubba.com / ibba-miboperacoes@itaubba.com

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º andar
CEP 04543-011 - São Paulo - SP
At.: Marina Rodrigues
E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100
CEP 01310-930 - São Paulo - SP
At.: Rafael Garcia Fonseca F Lima
Tel.: (11) 3175-7633
e-mail: rafael.garcia@safra.com.br

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

Assessor Jurídico dos Coordenadores

VAZ, BURANELLO, SHINGAKI E OIOLI ADVOGADOS

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 10º andar, Vila Olímpia
CEP 04547-004 - São Paulo - SP
At.: José Alves Ribeiro Júnior
Tel.: (11) 3043 - 4999
E-mail: jribeiro@vbso.com.br
Website: <https://www.vbso.com.br>

Assessor Jurídico da Devedora

TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.455 - 5º, 6º e 7º andares
CEP 04543-011 - São Paulo - SP
At.: Sr. Bruno Cerqueira e Sr. Rodolfo Tella
Telefone: (11) 2504-4694 e (11) 2504 4651
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com.br e rtella@mayerbrown.com
Website: <https://www.taUILchequer.com.br/pt>

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

Auditor responsável da Devedora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e referente ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105, 12º andar, Edifício Berrini One, Vila Olímpia

CEP 04571-010 - São Paulo - SP, Brasil

At.: Maria Ap. Regina Cozero Abdo

Telefone: (11) 98505-0576

E-mail: maria.regina@br.gt.com

Auditores Independentes da Emissora

Auditores responsáveis da Emissora por auditar as demonstrações financeiras:

- a. dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**; e
- b. do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020: **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

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

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial

Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 - São Paulo - SP

At.: Antonio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

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

Banco Liquidante

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12 Jardim Europa

At.: Sra. Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: gestao@opeacapital.com / securitizadora@opeacapital.com Website: <https://app.opeacapital.com>

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

Escriturador

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 - São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: corporate@vortex.com.br

Website: www.vortex.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores nos seguintes endereços

- **Opea Securitizadora S.A.:** <https://www.opeacapital.com/pt/> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 366ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

- **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.:** <https://www.italy.com.br/italyba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, localizar e clicar em Lavvi Empreendimentos S.A. e, então, na seção 2024, acessar o documento desejado);
- **Banco Bradesco BBI S.A.:** <https://www.bradescobbi.com.br/public-offers/> (neste *website*, no campo “Tipo de Oferta”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. 2024 – 366ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, acessar o documento desejado);
- **Banco Safra S.A.:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI - Lavvi (nov/2024)”, e na sequência clicar no documento desejado);
- **Comissão de Valores Mobiliários (CVM):** www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida, clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 12 de novembro de 2024 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e
- **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, na coluna “Negociação” selecionar o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 366ª - . Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 366ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”).

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara que seu registro de companhia S1 perante a CVM, concedido sob o n.º 663, encontra-se atualizado na data deste Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Securitizadora declara que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, corretas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17.1. Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

Documentos e Informações anexos a este Prospecto

- (i) Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora;
- (ii) Cópia do Estatuto social vigente da Devedora;
- (iii) Cópia da ata da RCA da Devedora;
- (iv) Termo de Emissão de Notas Comerciais, Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e Segundo Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (v) Escritura de Emissão de CCI, Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI e Segundo Aditamento à Escritura de Emissão de CCI;
- (vi) Termo de Securitização, Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização e Segundo Aditamento ao Termo de Securitização; e
- (vii) Relatório de Classificação de Risco da Agência de Classificação de Risco.

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto

- (i) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;
- (ii) Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;
- (iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2022 e 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes;
- (iv) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2022 e 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e
- (v) Informações financeiras trimestrais da Devedora relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Informações referentes à Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: <https://ri.lavvi.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste *website*, acessar clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta de Documentos de Companhias”, buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em OPEA SECURITIZADORA S.A. Clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, nos “Filtros de Pesquisa” selecionar “Categoria” selecionar a categoria de informação desejada, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo documento desejado e no campo “Data de Referência” preencher apenas a seção “ATÉ:” e incluir a data da consulta. Na coluna “Ações”, passe o mouse

sobre o segundo ícone do documento mais recente da lista (imagem: uma seta apontando para baixo”) e, em seguida, clicar em “Download”).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 podem ser encontradas no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste *website*, acessar “Companhias”, clicar em “Consulta de Documentos de Companhias”, buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em OPEA SECURITIZADORA S.A. Clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, nos “Filtros de Pesquisa” selecionar “categoria” selecionar “DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas”, e selecionar “Período” no campo “Data de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 31/12/2021, 31/12/2022 ou 31/12/2023, conforme aplicável, e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pela DFP que será consultada. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download). Selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

Informações referentes à 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, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://ri.lavvi.com.br> (neste *website*, acessar o “Informações aos Investidores”, “arquivamentos CVM”, selecionar o ano e na sequência “Formulário de Referência”).

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 podem ser encontradas no seguinte website: <https://ri.lavvi.com.br> (neste *website*, acessar “Informações Financeiras”, selecionar o ano e na sequência “demonstrações Financeiras (ITR & DFP)”.

18. CAPITALIZAÇÃO E ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras da Devedora, obtidas com base nas demonstrações financeiras referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024 e aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2022 e 2021.

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 “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto nos indicadores de (i) atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; e (ii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem líquida, ou de retorno sobre patrimônio líquido referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez geral, índice de liquidez corrente e índice de liquidez imediata; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) ao índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com as tabelas a seguir.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”.

Índices de Liquidez

Índices de Liquidez	Em 31 de dezembro de 2021	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Ativo Circulante	1.139.963	1.339.963
Realizável Longo Prazo	591.097	591.097
Passivo Circulante	359.087	359.087
Passivo Não Circulante	141.991	341.991
Liquidez Geral ⁽¹⁾	3,5	2,8
Liquidez Corrente ⁽²⁾	3,2	3,7
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo	573.927	773.927
Liquidez Imediata ⁽³⁾	1,6	2,2

⁽¹⁾ O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

⁽²⁾ O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

⁽³⁾ O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Liquidez	Em 31 de dezembro de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Ativo Circulante	1.517.195	1.717.195
Realizável Longo Prazo	357.224	357.224
Passivo Circulante	334.718	334.718
Passivo Não Circulante	337.889	537.889
Liquidez Geral ⁽¹⁾	2,8	2,4
Liquidez Corrente ⁽²⁾	4,5	5,1

Índices de Liquidez	Em 31 de dezembro de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo	537.034	737.034
Liquidez Imediata ⁽³⁾	1,6	2,2

- (1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Liquidez	Em 31 de dezembro de 2023	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Ativo Circulante	1.737.964	1.937.964
Realizável Longo Prazo	480.315	480.315
Passivo Circulante	352.846	352.846
Passivo Não Circulante	450.913	650.913
Liquidez Geral ⁽¹⁾	2,8	2,4
Liquidez Corrente ⁽²⁾	4,9	5,5
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo	375.028	575.028
Liquidez Imediata ⁽³⁾	1,1	1,6

- (1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Liquidez	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Ativo Circulante	2.171.870	2.371.870
Realizável Longo Prazo	550.547	550.547
Passivo Circulante	449.492	449.492
Passivo Não Circulante	642.005	842.005
Liquidez Geral ⁽¹⁾	2,5	2,3
Liquidez Corrente ⁽²⁾	4,8	5,3
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo	557.655	757.655
Liquidez Imediata ⁽³⁾	1,2	1,7

- (1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Atividade

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2021	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽²⁾
Receita de venda de bens e/ou serviços	609.270	609.270
Ativo Total	1.751.040	1.951.040
Giro do ativo total ⁽¹⁾	34,8%	31,2%

⁽¹⁾ O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços LTM pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2021.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽²⁾
Receita de venda de bens e/ou serviços	555.327	555.327
Ativo Total	1.928.664	2.128.664
Giro do ativo total ⁽¹⁾	28,8%	26,1%

⁽¹⁾ O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços LTM pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2022.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2023	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽²⁾
Receita de venda de bens e/ou serviços	903.333	903.333
Ativo Total	2.218.279	2.418.279
Giro do ativo total ⁽¹⁾	40,7%	37,4%

⁽¹⁾ O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços LTM pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽³⁾
Receita de venda de bens e/ou serviços ⁽¹⁾	973.880	973.880
Ativo Total	2.722.417	2.922.417
Giro do ativo total ⁽²⁾	35,8%	33,3%

⁽¹⁾ A receita de vendas de bens e/ou serviços dos últimos 9 meses ("9M") é dada pela soma da receita de venda de bens e/ou serviços do 1T24 (R\$ 285,2 mil) + 2T24 (R\$ 295,1 mil) + 3T24 (R\$ 393,5 mil) = R\$ 973,9 mil.

⁽²⁾ O giro do ativo é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços 9M24 pelo ativo total da Devedora em 30 de setembro de 2024.

⁽³⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2021	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Passivo Circulante	359.087	359.087
Passivo Não Circulante	141.991	341.991
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	501.078	701.078
Ativo total	1.751.040	1.951.040

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2021	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Índice de Endividamento Geral ⁽¹⁾	0,29	0,36
Patrimônio Líquido Consolidado	1.249.962	1.249.962
Grau de Endividamento ⁽²⁾	0,40	0,56
Composição do Endividamento ⁽³⁾	0,72	0,51

⁽¹⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

⁽²⁾ O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

⁽³⁾ A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Passivo Circulante	334.718	334.718
Passivo Não Circulante	337.889	537.889
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	672.607	872.607
Ativo total	1.928.664	2.128.664
Índice de Endividamento Geral ⁽¹⁾	0,35	0,41
Patrimônio Líquido Consolidado	1.256.057	1.256.057
Grau de Endividamento ⁽²⁾	0,54	0,69
Composição do Endividamento ⁽³⁾	0,50	0,38

⁽¹⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

⁽²⁾ O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

⁽³⁾ A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2023	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Passivo Circulante	352.846	352.846
Passivo Não Circulante	450.913	650.913
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	803.759	1.003.759
Ativo total	2.218.279	2.418.279
Índice de Endividamento Geral ⁽¹⁾	0,36	0,42
Patrimônio Líquido Consolidado	1.414.520	1.414.520
Grau de Endividamento ⁽²⁾	0,57	0,71
Composição do Endividamento ⁽³⁾	0,44	0,35

⁽¹⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

⁽²⁾ O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

⁽³⁾ A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos ⁽⁴⁾
Passivo Circulante	449.492	449.492
Passivo Não Circulante	642.005	842.005
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	1.091.497	1.291.497
Ativo total	2.722.417	2.922.417
Índice de Endividamento Geral ⁽¹⁾	0,40	0,44
Patrimônio Líquido Consolidado	1.630.920	1.630.920
Grau de Endividamento ⁽²⁾	0,67	0,79
Composição do Endividamento ⁽³⁾	0,41	0,35

- (1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.
- (2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.
- (3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade	9M24	2023	2022	2021
Margem Bruta ⁽¹⁾	32,7%	33,1%	33,6%	41,6%
Margem Líquida ⁽²⁾	22,9%	25,6%	20,7%	29,2%
Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio ⁽³⁾	23,0%	18,9%	9,8%	14,8%

- (1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Resultado bruto da Demonstração de Resultado do período pela (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços da Demonstração de Resultado do período da Devedora.
- (2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado do período pela (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços da Demonstração de Resultado da Devedora.
- (3) O Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado para o período de 12 meses, pela (ii) média do Patrimônio Líquido excluindo participação dos acionistas não controladores do período atual e de 12 meses anteriores da Devedora.

Margem bruta: A margem bruta, indicador que consiste em medir a rentabilidade das vendas da empresa, atingiu 32,7% nos primeiros 9 meses de 2024 e 33,1% em 2023 frente a um resultado de 33,6% em 2022 e 41,6% em 2021.

De 2022 para 2023, a variação foi praticamente estável, com uma leve retração de 0,5 p.p, que se deve majoritariamente pelo impacto do reconhecimento da totalidade dos studios do Galleria no 1T23 por conta de ajuste a valor presente, que será recuperado ao longo do tempo. A contração de 8,0 p.p. na margem de 2022 em relação a 2021 pode ser explicada, dentre outros fatores, pelo aumento de custos enfrentado pelo setor e pela Lavvi no decorrer do de 2022 (nem sempre repassado aos preços dos imóveis), pela própria base forte de comparação de 2021 (da margem alta advinda na ocasião do empreendimento Villa Ibirapuera - segmento luxo), e pelo “impacto negativo” decorrente das antecipações de fluxos realizadas por nossos clientes, movimento visto em vários produtos da Devedora.

Margem Líquida e Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio: O Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio, encerrou o período findo em 30 de setembro de 2024 em 23,0%, demonstrando uma crescente de resultados frente o ano de 2023 e principalmente de 2022, ocasião na qual o lucro sofreu os impactos significativos com aumentos de custos acima do INCC e o cenário macroeconômico desfavorável, dentre outros fatores, com o conflito Rússia e Ucrânia e com as incertezas oriundas das então eleições presidenciais no Brasil. A Devedora conta com uma base crescente de receita, tendo superado em 9M24 todo o ano de 2023. Consequentemente, está gerando uma base crescente de lucro, que melhor remunera seu o patrimônio líquido.

Vale destacar ainda que, mesmo tendo registrado margens bruta e líquida menores no 9M24 do que as observadas nos anos de 2023, a Devedora conseguiu nos 9M24 colocar o Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio já em outro patamar, acima dos alcançados em 2023 e 2022.

O Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, pode ser encontrado no *website* indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 93 deste Prospecto.

EBITDA E EBITDA Ajustado

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

A margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pelo total da receita líquida.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA, excluindo o efeito do custo financeiro (advindo de juros capitalizados). Para estes fins, “EBITDA Ajustado”, significa o valor igual ao somatório das seguintes rubricas financeiras da Devedora: o lucro líquido, despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e excluindo o efeito do custo financeiro. A margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB). O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada também não representam o fluxo de caixa da Devedora para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o Lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora.

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

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

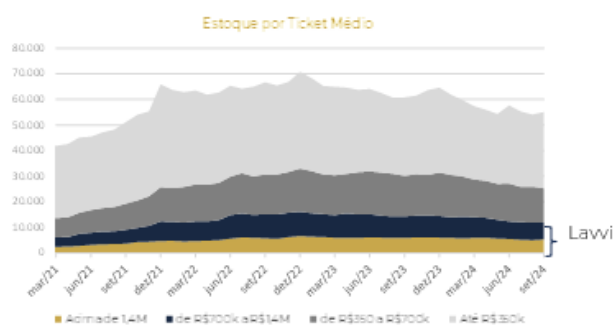
	2020	2021	2022	2023	3T24-LTM
EBITDA					
Lucro Líquido	118.831	204.303	130.908	246.619	234.815
(+) Imposto de Renda e CS	7.434	16.826	23.318	28.136	27.502
(+) Resultado Financeiro	- 7.429	- 44.567	- 67.704	- 54.627	- 28.450
(+) Depreciação & Amortização	435	803	875	917	889
EBITDA	119.271	177.365	87.397	221.045	319.112
% Margem EBITDA	33,2%	29,1%	15,7%	24,5%	26,0%
(+) Custo Financeiro	507	2.946	476	9.377	18.875
EBITDA Ajustado	119.778	180.311	87.873	230.422	337.987
% Margem EBITDA Ajustado	33,3%	29,6%	15,8%	25,5%	27,5%

Setor – Lançamentos na Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi, atualizado até 30/09/2024.

Setor – Estoque Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi, atualizado até 30/09/24.

Lavvi – Overview



Fundada em parceria com o Grupo Cyrela, a Lavvi é focada na cidade de São Paulo

Expertise única e de acionistas referência com mais de 35 anos de experiência no segmento imobiliário.

Projetos icônicos e inovadores customizados conforme demanda local.

Sponsorship da Família e gestão experiente pronta para implementar a estratégia de crescimento.

Landbank pronto para entregar Crescimento e Rentabilidade, inclusive no segmento MCMV.

Foco nas regiões premium da cidade de São Paulo.



R\$ 5,7 bilhões no landbank¹ (R\$ 3,9 bi no %Lavvi)

R\$ 3,4 bilhões de VGV Total² lançado (3T24 - LTM)

R\$ 1,2 bilhão Receita Líquida (3T24 - LTM)

100% de projetos entregues no prazo³

¹ Considera 100% de participação em 30 de setembro de 2024, incluindo o terreno e a estrutura.

² VGV incluído a participação da Lavvi e a parcela de participação dos parceiros, permitindo a comparação.

³ Considera a análise de entrega de unidades.

Fonte: Lavvi.

Lavvi – Trajetória



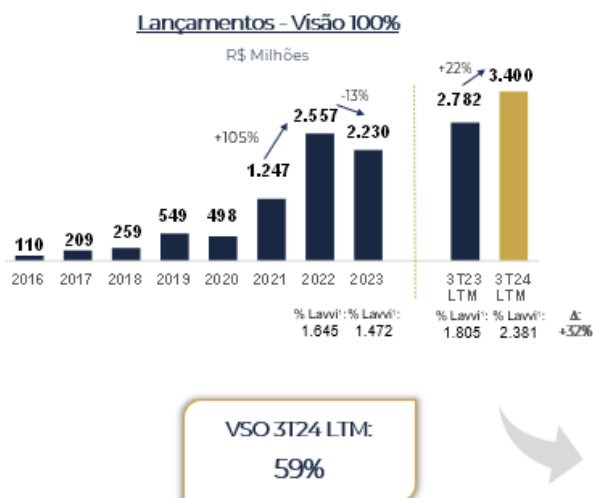
Fonte: Lavvi.
% Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Lavvi – Trajetória



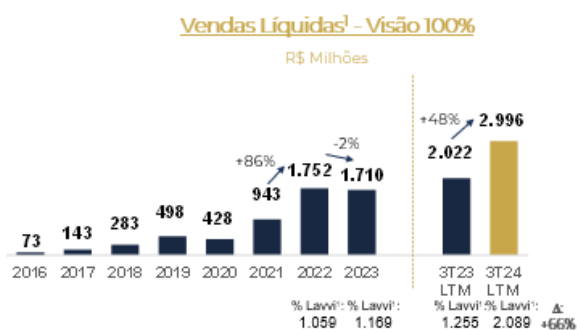
Fonte: Lavvi.
% Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Lavvi – Trajetória



Fonte: Lavvi.
% Lavvi: ex-permuto e ex-comissão.

Recordes de lançamentos e vendas LTM no %Lavvi, com avanços de (+32% A/A) e (+66% A/A)



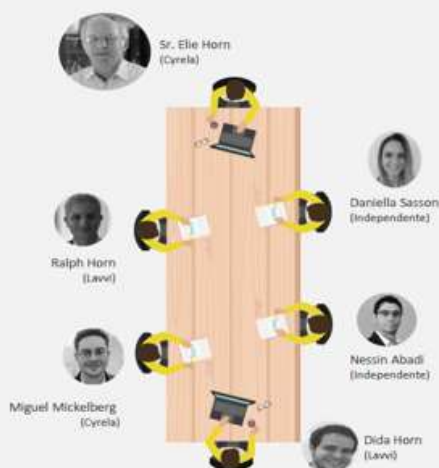
Lavvi – Estrutura organizacional



Estrutura Independente completa

Gestão Estratégica

Membros do Conselho de Administração



Estrutura Acionária

- 61% Grupo Controlador (Família / Cyrela)
- 39% Free float (Minoritários / Tarpon)

Caixa Líquido
R\$ 95* MM
(data-base 30/set)

Fonte: Lavvi.
*Conforme Earnings Release 3T24.

Lavvi – Alive Home Resort - 1T24



62% vendido



alive
HOME RESORT

VGv Lançado :
R\$ 1,2 bilhão

% Lavvi: 100%

Website e Vídeo do Produto:

<https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/alive-home-resort>

<https://www.youtube.com/watch?v=uNAHTc6tUOg>

Fonte: Lavvi. Lançamento 1T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.

*Lançamento do 1T24, incluindo permuta e comissão.
Se Vendido em VGv, data-base 30/set/2024.

Lavvi – Palace by Praças da Cidade – 2T24



61% vendido



VGv Lançado :
R\$ 296 Milhões

% Lavvi: 51%

Website e Vídeo do Produto:

<https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/palace>

<https://www.youtube.com/watch?v=7eh4DB7hcyU>

Fonte: Lavvi. Lançamento 2T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.

*Lançamento do 2T24, incluindo permuta e comissão.
Se Vendido em VGv, data-base 30/set/2024.

LAVVI



Lavvi – Escape Eden – 2T24

LAVVI

62% vendido



ESCAPE
EDEN

VGv Lançado :
R\$ 316 Milhões

% Lavvi: 45%

Fonte: Lavvi. Lançamento 2T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.

Lançamento do 2T24, incluindo permuta e comissão.
R\$ Vendido em VGv, data-base 30/06/2024.

Lavvi – Petra by Boca do Lobo – 3T24

LAVVI

43% vendido



VGv Lançado :
R\$ 471 Milhões

% Lavvi: 80%

Fonte: Lavvi. Lançamento 3T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.

Website e Vídeo do Produto:

<https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/breve-lancamento-brooklyn>
<https://www.youtube.com/watch?v=msAfbiaH2ss>

Lançamento do 3T24, incluindo permuta e comissão.
R\$ Vendido em VGv, data-base 30/06/2024.

Lavvi – Edifício Brás – 3T24

LAVVI

Unidades: 326
VGv Lançado: R\$ 106 milhões
%Lavvi: 51%
Localização: Brás
Padrão: Econômico

%Vendido: 100%

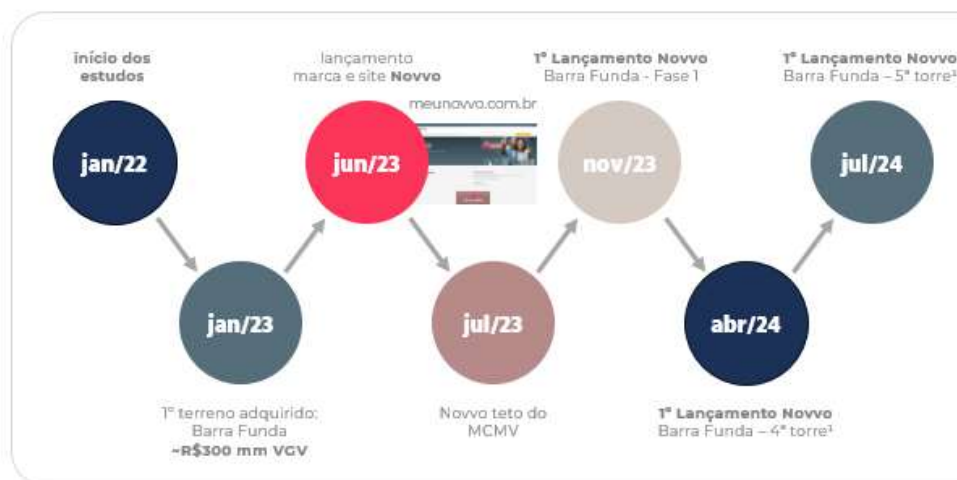
Fonte: Lavvi. Lançamento 3T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.

Lavvi – Novvo caminho de crescimento



novvo
Empreendimento Residencial

Planejamento de Longo Prazo & Comunicação Transparente:



Fonte: Lavvi.

Lavvi e Novvo – Estratégia de Vendas e Execução



Novvo nasce com o mesmo DNA e mesmas estratégias de sucesso da Lavvi, trazendo maior liberdade para alocação de capital

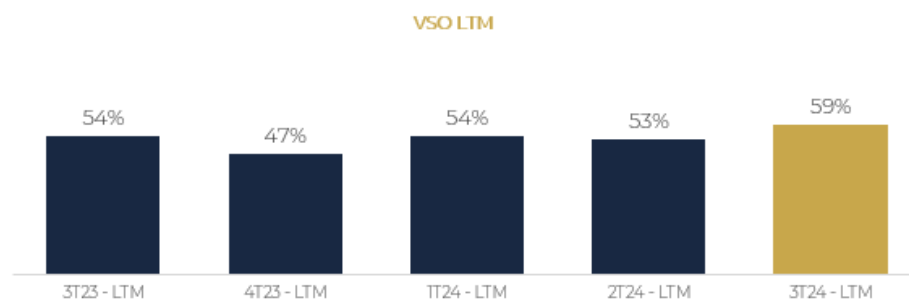
	LAVVI	novvo
Comprar terrenos baratos em regiões atrativas	✓	✓
Lançar empreendimentos com VGV alto, icônicos e de referência na cidade de São Paulo	✓	✓
Posicionamento de preço igual aos concorrentes com infraestrutura muito mais completo	✓	✓
Qualidade de execução comercial com time próprio focado no segmento de atuação	✓	✓
Time de engenharia atendendo exclusivamente aos respectivos segmentos de atuação	✓	✓

Fonte: Lavvi.

Destaques Operacionais



VSO consistente



VSO: Vendas sobre Oferta

Fonte: Lavvi.
1% Líquido Lavvi: ex-permuta.

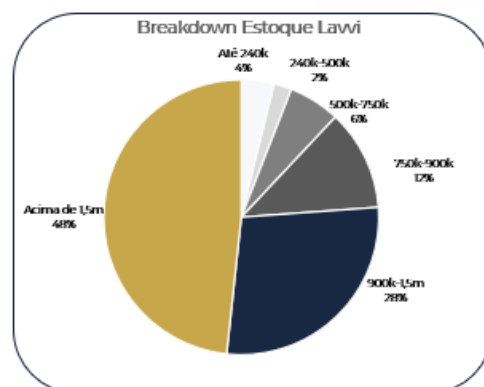
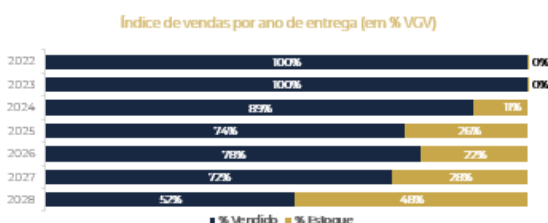
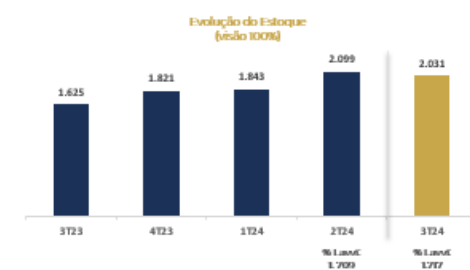
Destaques Operacionais

Alive Home Resort	Palace by Praças da Cidade	Escape Eden	Petra by Boca do Lobo	Edifício Brás
Localização: Vila Prudente	Localização: Brás	Localização: Brooklin	Localização: Brooklin	Localização: Brás
Lançado: 1º Tri	Lançado: 2º Tri	Lançado: 2º Tri	Lançado: 3º Tri	Lançado: 3º Tri
Segm: Méd-alto	Segm: Méd-alto	Segm: Alto	Segm: Alto	Segm: Econômico
VGv: R\$ 1,2 bi	VGv: R\$ 296 mi	VGv: R\$ 316 mi	VGv: R\$ 471 mi	VGv: R\$ 106 mi
% Lavvi: 100%	% Lavvi: 51%	% Lavvi: 45%	% Lavvi: 80%	% Lavvi: 51%
VGv %: R\$ 1,2 bi	VGv %: R\$ 151 mi	VGv %: R\$ 142 mi	VGv %: R\$ 377 mi	VGv %: R\$ 54 mi

+ Aura Pacaembu: Loc: Perdizes Lançado: 4º Tri Segm: Alto VGv: R\$ 430 mi % Lavvi: 35% VGv %: R\$ 151 mi

Fonte: Lavvi.
%Lavvi: ex-permuta e ex-comissão.

Destaques Operacionais – Estoque Lavvi



R\$ 2.030 milhões
% Lavvi: R\$ 1.717 mm

~76% do VGv em estoque
acima de R\$900k

Fonte: Lavvi. Atualizado até 30/set/2024.

Destaques Operacionais – Landbank Lavvi



Breakdown dos Projetos Lavvi (em VGv R\$ mil)

#	ENTREGUES	1.618
1	Praga Piercing	110
2	Praga Moss	100
3	Moss	40
4	Relaxo Vila Mariana	100
5	Villa Square	100
6	Nova Square	100
7	Nova by Cynia	100
8	One Park Perdizes	100
9	Wonder Brás	100
10	Lumina	100
#	EM ANDAMENTO	8.514
11	Vila Versa	100
12	Wonder Piercing	100
13	Grand View	100
14	High Wonder	100
15	Vander	100
16	Green View	100
17	Grand Square	100
18	Eden by Cynia	100
19	Cellena Kiosk	100
20	Saffire São São	100
21	Novo Same Funca	100
22	Alive Home Resort	100
23	Palace by Praças da Cidade	100
24	Petra by Boca do Lobo	100
25	Edifício Brás	100
#	LANDBANK	5.744
26	Novo (3P)	100
27	Aura Pacaembu (Cynia)	100
28	Novo - Chibara Pira 140	100
29	Colombo	100
30	Kiosk	100
31	Hipote (ex-structure)	100
32	Novo - Chibara Pira 2P	100
33	Adriano Marinho (Cynia)	100

Obs: VGv inclui a participação da Lavvi formada às participações de parceiros, incorporadores, permuta e comissão, inclusive de uma área a construir (conforme Borengs Release 27/24)

Fonte: Lavvi.

Destaques Financeiros

LAVVI



Fonte: Lavvi.

Destaques Financeiros

LAVVI

✓ Cia. Queimou Caixa em 2023: R\$ 203 MM (ex-dividendos)

✓ Cia. queimou caixa no 9M24: R\$ 15 MM (ex-dividendos)

✓ Robusta posição Caixa Líquido¹: R\$ 95 MM

✓ Alta Rentabilidade²:

Mg. Líquida LTM 25%

ROE 23% (se recuperando em relação ao 3T22)

✓ Ação atualmente negociando a 1,1x BV³

Caixa Líquido¹
R\$95 milhões

1,1x P/BV³

¹ Fonte: Dados públicos Lavvi - data-base set/24, conforme Earnings Release 3T24;

² Fonte: Dados públicos companhias listadas - data-base set/24 (LTM); e

³ Preço de fechamento da ação em 30/out/2024 de R\$8,47 e BookValue Controladores de 30/set/24.

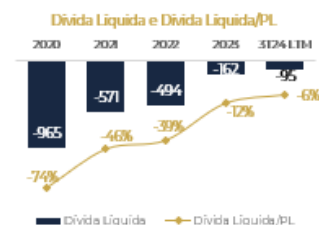
⁴ Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

⁵ A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Destaques Financeiros

LAVVI

Aplicadora Líquida nos últimos anos*



Fonte: Lavvi.

* As barras e indicadores negativos dos gráficos evidenciam que a Lavvi possui um histórico de caixa líquido nos últimos anos.

Diferenciais da Lavvi



✓ **Sem legado, baixo índice de distratos e de estoque concluído** em relação ao total;

✓ **Alta velocidade de vendas (VSO),** impulsionadas pelo forte desempenho dos lançamentos;

✓ **Alto nível de rentabilidade nos projetos** como reflexo de boas aquisições de terrenos e eficiência nos custos; e

✓ Despesas controladas

VSO LTM

• LAVVI 59%

Distratos / Vendas Brutas LTM

• LAVVI 4%

Estoque (R\$ Milhões)

• LAVVI 2030

Estoque Concluído / Total

• LAVVI 0,2%

Desp. Comerciais /
Vendas Líquidas LTM

• LAVVI 3%

G&A / Receita Líquida LTM

• LAVVI 5%

Margem Bruta ex-SFH
LTM

• LAVVI 35%

Margem Líquida LTM

• LAVVI 25%

¹ Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

² A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Fonte: Lavvi. Atualizado até 30/set/2024.

Anexo - Lançamento 1T22 – High Wonder – Brás



Fonte: Lavvi

% Vendido em VSO, data base: 30/sep/2024

Anexo - Lançamentos 2T22 – Verdant



Fonte: Lavvi

% Vendido em VSO, data base: 30/sep/2024

Anexo - Lançamentos 2T22 – Green View – Butantã



Fonte: Lavvi

Se Vendido em VCG, data base: 31/05/2024

Anexo - Lançamento 3T22 – Grand Square



Fonte: Lavvi

Se Vendido em VCG, data base: 31/05/2024

Anexo - Lançamentos 4T22 - Galleria Klabin



Vídeo do Produto e Tour Virtual:
<https://www.youtube.com/watch?v=HfVCKfba1HQ>
<https://www.ifanca.com.br/temporariolavvi/galleria-klabin/>

Fonte: Lavvi

Se Vendido em VCG, data base: 31/05/2024

Diferenciais da Torre Residencial

- Piscinas de raia coberta e descoberta
- 3 quadras: tênis (piso lisônda), beach tennis e poliesportiva
- Plantas-tipo 166m² e 234m² com opções-junção: 332m² e 468m²
- Coberturas de 457m² e plantas duplex de 327m²
- Penthouse de 457m² (planta ao lado), c/ acesso direto garagem- apto ("sensação de casa")
- Terreno de ~5,7 mil m² somente para torre residencial
- Área total de ~7 mil m² sem paralelo na região, c/ torre studio totalmente separada

Anexo - Lançamentos 4T22, 1T23, 4T23 e 2T24 - Eden

CYRELA



Terreno: 42 mil m²

Localização:
Brooklin

Segmento: Alto

% Lavvi: 45%

Fonte: Lavvi.

Anexo - Lançamento 2T23 – Saffire Elie Saab

LAVVI

Design Único para o Mercado de Luxo, em terreno de ~8 mil m² (total de 3 torres)



VGv Lançado*:
R\$ 887 Milhões
% Lavvi: 100%



Vídeo e Website do Produto:

<https://www.saffire.com.br/whatsapp/2323232323>

<https://www.saffire.com.br/whatsapp/2323232323>

*Lançamento de 2T23. Não inclui permitida e permitida de venda em VGV. Não inclui Saffire 2024.

Fonte: Lavvi. Lançamento 2T23.
Outros empreendimentos nos Anexos.

Anexo - Lançamento 4T23, 1T24 e 2T24 – Novvo Barra Funda



novvo
barra funda

VGv Lançado :
R\$ 309 Milhões
% Lavvi: 100%

Website do Produto e da Marca:

<https://www.novvo.com.br/novvo-barra-funda/>

<https://www.novvo.com.br/>

*% vendido em VGV, data base 30/06/2024.

*Considera todos os 3 torres lançadas, incluindo permitida e permitida.

Fonte: Lavvi.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO DEVEDOR. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O DEVEDOR ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites do Devedor e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pelo Devedor e pelo Coordenador Líder.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)