PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 4 (QUATRO) SÉRIES DA 370ª (TRICENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

no montante total de,

R$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: BRRBRACRISB0
CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: BRRBRACRISC8
CÓDIGO ISIN DOS CRI PRÉ: BRRBRACRISD6

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA: BRRBRACRISE4

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI I FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 31 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/042
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI II FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 31 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/043
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRÉ FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 31 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/044
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 31 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/045

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) DEFINITIVA DA EMISSÃO ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. 'brAAA (sf)' *
****Esta classificação de risco (rating) foi realizada em 31 de janeiro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Debenturista", "Securitizadora" ou "Emissora"), está realizando a emissão de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em 4 (quatro) séries (sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI DI I", os CRI da 2ª (segunda) série, "CRI DI II" (em conjunto com os CRI DI I, os "CRI DI"), os CRI da 3ª (terceira) série, "CRI Pré" e os CRI da 4ª (quarta) série, "CRI IPCA" e, em conjunto com os CRI DI e os CRI Pré, os "CRI"),sendo (i) 102.336 (cento e duas mil e trezentos e trinta e seis) CRI DI; (ii) 61.969 (sessenta e uma mil e novecentos e sessenta e nove) CRI DI DII; (iii) 203.669 (duzentas e três mil e seiscentos e sessenta e nove) CRI Pré; e (iv) 32.026 (trinta e duas mil e vinte e seis) CRI IPCA, conforme definido do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada não foi aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente, na data de emissão dos CRI, a até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), totalizando R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) relativos aos CRI DI I; (ii) R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) relativos aos CRI DI II; (iii) R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) relativos aos CRI Pré; e (iv) R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) relativos aos CRI IPCA, conforme definido do Procedimento de *Bookbuilding*, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, em razão do não exercício da opção da Emissora, em comum acordo com a Oferente (conforme abaixo definida) e os Coordenadores (conforme abaixo definidos) ("Opção de Lote Adicional"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão"), o Valor Total da Emissão, para distribuição pública em 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Securitizadora ("Emissão").

A presente distribuição pública de CRI foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei 6.385/76"), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora (conforme abaixo definida) a única devedora dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) que servem de lastro para a Emissão nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta" e "Operação de Securitização" respectivamente).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária ("CCI"), emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural"*, celebrado, em 19 de dezembro de 2024, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), conforme aditado em 30 de janeiro de 2025 ("Escritura de Emissão de CCI"), representativa de 400.000 (quatrocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada da 6ª (sexta) emissão da **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o n.08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.348.231 ("Devedora"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na data de emissão ("Valor Nominal Unitário das Debêntures" e "Debêntures", respectivamente, sendo as Debêntures da 1ª (primeira) série, "Debêntures DI I", as Debêntures da 2ª (segunda) série, "Debêntures DI II" (em conjunto com as Debêntures DI I, "Debêntures DI"), as Debêntures da 3ª (terceira) série, "Debêntures Pré" e as Debêntures da 4ª (quarta) série, "Debêntures IPCA" e, quando em conjunto com as Debêntures DI e com as Debêntures Pré, as "Debêntures"), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, o valor total de emissão de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo (i) R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) relativos às Debêntures DI I; (ii) R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) relativos às Debêntures DI II; (iii) R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) relativos às Debêntures Pré; e (iv) R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) relativos às Debêntures IPCA, nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A."*, celebrado, em 19 de dezembro de 2024, entre a Devedora e a Securitizadora, registrado na JUCESP sob o n.º ED006330-7/000, em 2 de janeiro de 2025, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025 ("Escritura de Emissão de Debêntures" ou "Escritura de Emissão"). Os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pelas CCI, deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures da respectiva série (conforme abaixo definida) incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"), foram subscritos pela Securitizadora por meio do boletim de subscrição das Debêntures ("Boletim de Subscrição das Debêntures").

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado, em 19 de dezembro de 2024, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("Agente Fiduciário dos CRI" ou "Agente Fiduciário"), conforme aditado em 30 de janeiro de 2025 ("Termo de Securitização"), o prazo dos **(a)** CRI DI I será de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI DI I"); **(b)** CRI DI II será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI DI II"); **(c)** CRI Pré será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI Pré"); e **(d)** CRI IPCA será de 3.652 (três mil setecentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2035 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI DI II e a Data de Vencimento dos CRI Pré, "Datas de Vencimento dos CRI").

Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("MDA" e "B3", respectivamente), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e dos CRI Pré, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 99,0000% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI I").

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,0000% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI II"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, de 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Pré").

O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento dos CRI IPCA, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"), calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1.4 do Termo de Securitização e da seção "2.6 - Em relação a cada série, informar, caso aplicável: **i)** juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo" deste Prospecto Definitivo.

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Remuneração dos DI I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas constantes das Cláusulas 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4 do Termo de Securitização e da seção "2.6 - Em relação a cada série, informar, caso aplicável: i) juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo" deste Prospecto Definitivo.

Para fins deste Prospecto Definitivo, **(a)** "Dia Útil": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e **(b)** "Documentos da Operação": significam, em conjunto, mas não se limitando: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(v)** o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Devedora, a Emissora, o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder" ou "Safra"), o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Itaú") e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("XP", e quando mencionado em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú, os "Coordenadores"), em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Distribuição"); **(vi)** o Prospecto Preliminar da Oferta, disponibilizado aos investidores quando da divulgação do aviso ao mercado da Oferta, divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"); **(vii)** este Prospecto Definitivo da Oferta, disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do o anúncio de início da Oferta, divulgado nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"); **(viii)** a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina da Oferta"); **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentação para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

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

Foi instituído regime fiduciário pela Securitizadora sobre, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 99353-4, mantida na agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341) nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60 ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que nela venham a ser depositados, incluindo o fundo de despesas para pagamento das Despesas (conforme abaixo definidas), que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"); **(iii)** as contas correntes de titularidade da Securitizadora n.º 223-2, n.º 223-3, n.º 223-4 e n.º 223-5 mantidas na agência n.º 0001, do Agente de Liquidação, por meio da qual será operacionalizado a integralização e todos os pagamentos ordinários e extraordinários do CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª série, dos CRI da 3ª série e dos CRI da 4ª série no ambiente B3 e todos os valores que nelas venham a ser depositados ("Contas de Liquidação B3"); e **(iv)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definidos), em decorrência da instituição do Regime Fiduciário (conforme abaixo definido), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão ("Patrimônio Separado" ou "Patrimônio Separado dos CRI", "Créditos do Patrimônio Separado" e "Regime Fiduciário", respectivamente), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430/22") e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI.

Foram convidadas e contratadas, pelos Coordenadores, as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas para o recebimento de intenções de investimento ("Termos de Adesão" e "Participantes Especiais", respectivamente, sendo esses últimos, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta": a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 ("Ativa"); o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("BTG"); o **CRÉDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30 ("CS"); a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24 ("Genial"); a **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 ("RB Investimentos"); o **BANCO DAYCOVAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Daycoval"); a **RENASCENÇA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.287.735/0001-03 ("Warren"); o **BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander"); a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 ("Inter"); o **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Bradesco"); e a **TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98 ("Toro").

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 22 A 65 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1.

OS PROSPECTOS ESTÃODISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA Rede MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, SE HOUVER, DA B3 E DA CVM.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, ENTRE 08 DE JANEIRO DE 2025 E 28 DE JANEIRO DE 2025. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS DESDE O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

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

COORDENADOR LÍDER

Safra Investment Bank

DEMAIS COORDENADORES

XP investment banking

itaú BBA

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

PINHEIRO GUIMARÃES

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lobo de Rizzo

A data do presente Prospecto Definitivo é 31 de janeiro de 2025.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da oferta 1

2.2. Apresentação da securitizadora 1

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização 3

2.4. Identificação do público-alvo 6

2.5. Valor total da oferta; e 6

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 6

3. DESTINAÇÃO DE 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 16

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 21

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 21

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", sustentável" ou termo correlato, informar 21

4. FATORES DE RISCO 22

4.1.Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia. 22

5. CRONOGRAMA 66

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 66

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 68

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe); e 68

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. 68

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 69

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários; 69

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e 69

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. 69

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 71

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida; 71

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores; 71

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; 71

8.4. Regime de distribuição; 71

8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa; 72

8.6. Formador de mercado; 75

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e 75

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam. 75



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 76

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; 76

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes; 76

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados; e 76

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos. 76

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 77

10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 77

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão; 80

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados; 80

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; 80

10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento; 80

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo; 82

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais; 83

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados; 83

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos; 86

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: 89

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios. 95

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 96

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização; e 96

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. 96

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 97

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios; 97

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; 97

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; 97

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado; e 97

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. 99

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 100

13.1 Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: (a) vínculos societários existentes; e (b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 100

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 105

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; 105

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.....109

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 111

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....111

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;.....111

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.....112

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão;.....112

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima;.....112

15.6. Termo de securitização de créditos;.....112

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; 112

15.8. Relatório Definitivo de Classificação de Risco.....112

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS..... 113

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora; 113

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;.....113

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; 113

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais; 114

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável;.....114

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão; 114

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão;.....115

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM;.....115

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e.....116

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 116

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 117

17.1. Informações adicionais da devedora 117
17.2. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora 117
17.3. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora 117
17.4. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora 117
17.5. Medições Não Contábeis Devedora 117

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DOS CRI 129

18.1. Disposições relativas à Assembleia Especial de Titulares de CRI 129
18.2. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s) 132
18.3. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente 133

ANEXOS

ANEXO I ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA COMO APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA SECURITIZADORA 139

ANEXO II ATA DA RCA DA DEVEDORA REGISTRADA NA JUCESP 163

ANEXO III ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA 183

ANEXO IV ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA 207

ANEXO V ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES REGISTRADA NA JUCESP E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES COM PROTOCOLO NA JUCESP 285

ANEXO VI TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 397

ANEXO VII ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 781

ANEXO VIII DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM 927

ANEXO IX DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 931

ANEXO X RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 935



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no Termo de Securitização.

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

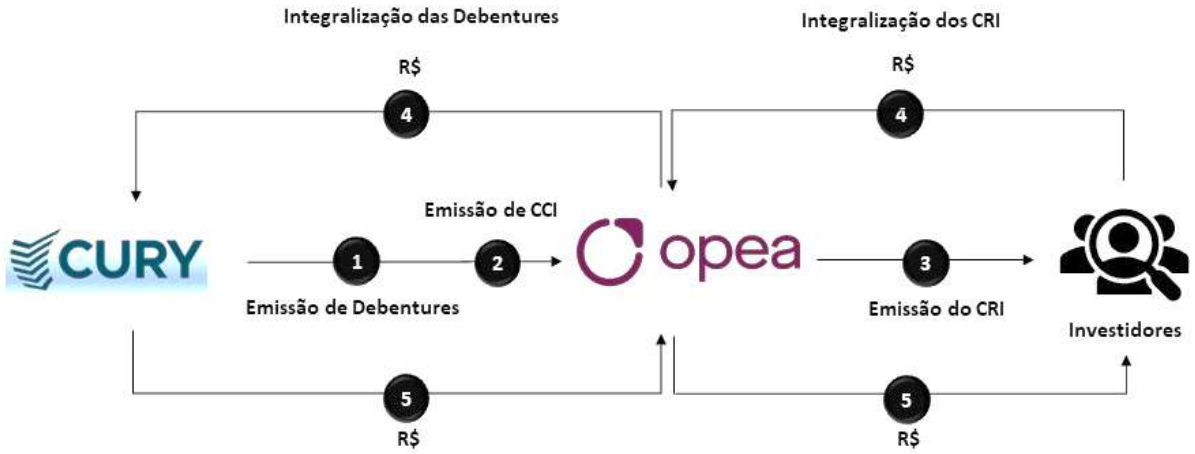
Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 22 a 65 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve descrição da oferta

Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta não foi objeto de análise prévia da CVM e foi registrada perante a CVM, sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Resolução CVM 160. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI.

A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

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



1. A Devedora realizou a Emissão de Debêntures;

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

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

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

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

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

7. A Securitizadora repassa os recursos aos Investidores.

2.2. Apresentação da securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA.

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



Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 59 deste Prospecto.

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

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

A Opea Securitizadora S.A. realizou 89 emissões de certificados de recebíveis imobiliários e 30 emissões de certificado de recebíveis do agronegócio em 2023, e auferiu um resultado bruto de R$ 22.532 mil até 31 de dezembro de 2023.

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

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total da Securitizadora - (Data base 30 de junho de 2024)	O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões novecentos e noventa e nove mil reais), totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Securitizadora - (Data base 30 de junho de 2024)	O Patrimônio Líquido é de R$94.231.000,00 (noventa e quatro milhões duzentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2024.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Opea Holding S.A. é a única acionista da Securitizadora.

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

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 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 Emissora nos 3 (três) últimos exercícios sociais – 2023, 2022 e 2021 – Para o exercício de 2022 e 2023 a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65. Para o Exercício de 2021 a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, n° 105, 12° andar – Torre A, CEP-04707-970, inscrita no CNPJ 57.755.217/0012-81**Cinco principais fatores de risco da Securitizadora** – Os Fatores de Risco relativos à Securitizadora estão descritos na seção *"4 - Fatores de Risco"* constante da página 22 deste Prospecto. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão abaixo transcritos:

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

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

Riscos relacionados à tributação dos CRI.

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

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

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

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



Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada.

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

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

***Duration* dos CRI**

Aproximadamente 4,00 anos, para os CRI DI I; aproximadamente 4,55 anos, para os CRI DI II; aproximadamente 4,42 anos, para os CRI Pré e aproximadamente 6,96 anos para os CRI IPCA.

Assembleias Especiais de Titulares de CRI

Assembleia Especial: Nos termos da Cláusula 19.1 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, que deverá ser individualizada por Série ou conjunta ("Assembleias Especiais"). As condições das Assembleias Especiais estão detalhadas na seção *"18. Informações Adicionais dos CRI"* na página 129 deste Prospecto Definitivo.

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

Nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão e na cláusula 4.4.8 do Termo de Securitização, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"). Para os fins deste Prospecto, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos", nos termos da Cláusula 6.18.1 da Escritura de Emissão de Debêntures: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (ii) a criação de novos tributos; ou (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou (iv) a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Securitizadora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares de CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI ("Escriturador dos CRI"), informando acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, descrevendo os termos e condições conforme cláusula acima.

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização e nos termos da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, (i) após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; (ii) após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures Pré, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e (iii) após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a

seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo")

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

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

Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI DI I e dos CRI DI II. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI DI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, os Titulares de CRI DI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI ("Data do Resgate Antecipado"), acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada a cláusula 4.5.3 do Termo de Securitização, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

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

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI da respectiva série a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI DI da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive);

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

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

Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Pré. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI Pré decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (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 dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, 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 , correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

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

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

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

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

onde:

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

Taxa de Desconto = 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 dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI IPCA. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI IPCA decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI IPCA, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

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

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data do Resgate Antecipado e calculado conforme fórmula indicada na Cláusula 5.2.4 do Termo de Securitização;

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

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

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

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

onde:

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

Taxa Desconto = taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

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

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

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

Nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização e nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá, (i) após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; (ii) após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures Pré, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e (iii) após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente ao (a) saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou dos CRI Pré, conforme o caso, ou o saldo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, do número de Debêntures da respectiva série que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme manifestado pela Securitizadora e determinado na forma da Cláusula 6.21.6 da Escritura de Emissão de Debêntures) acrescido (b) da Remuneração de Debêntures da respectiva série aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (c) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo; e (d) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, se houver.

A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador dos CRI, à **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob n.º 39.519.944/0001-05, responsável pelas liquidações financeiras dos CRA ("Agente de Liquidação") e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI são distribuídos publicamente aos investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30", "Investidores Qualificados", "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente, sendo os Investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares de CRI").

2.5. Valor total da oferta; e

O valor da Emissão é de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) relativos aos CRI DI I; **(ii)** R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) relativos aos CRI DI II; **(iii)** R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) relativos aos CRI Pré; e **(iv)** R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) relativos aos CRI IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

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

a) Valor nominal unitário

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

b) Quantidade

Foram emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, sendo **(i)** 102.336 (cento e dois mil e trezentos e trinta e seis) CRI DI I; **(ii)** 61.969 (sessenta e um mil e novecentos e sessenta e nove) CRI DI II; **(iii)** 203.669 (duzentos e três mil e seiscentos e sessenta e nove) CRI Pré; e **(iv)** 32.026 (trinta e dois mil e vinte e seis) CRI IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, na Data de Emissão dos CRI, observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional.

A Emissão é realizada em 4 (quatro) séries, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, e nenhuma das séries foi cancelada ("Sistema de Vasos Comunicantes").

c) Opção de lote adicional

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

d) Código ISIN

BRRBRACRISB0, para os CRI DI I; BRRBRACRISC8, para os CRI DI II; BRRBRACRISD6, para os CRI Pré e BRRBRACRISE4, para os CRI IPCA.

e) Classificação de risco

A Devedora contratou a *Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.* inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, tendo sido atribuída classificação de risco definitiva 'brAAA (sf)'. A classificação de risco deverá ser atualizada anualmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A



Securitizadora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https:// app.opeacapital.com/pt/emissoes. Neste website, buscar por "CRI Cury II.", e assim obter todos os documentos desejados".

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

f) Data de emissão

Os CRI foram emitidos em 15 de janeiro de 2025.

g) Prazo e data de vencimento

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o prazo dos (a) CRI DI I é de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2030; (b) CRI DI II é de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2032; (c) CRI Pré é de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2032; e (d) CRI IPCA é de 3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2035.

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

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido).

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

Remuneração dos CRI DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 99,0000% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI I"). A Remuneração dos CRI DI I será calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

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

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

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

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

onde:

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

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

p = 99,0000 (noventa e nove inteiros);

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

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

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

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

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

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

Remuneração dos CRI DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding,* correspondentes a 100,0000% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração

dos CRI DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI II"). A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

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

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

onde:

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

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

p = 100,0000 (cem inteiros);

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

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

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

(iii) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 4º (quarto) dia útil anterior à data de cálculo;

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

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

(vi) O fator resultante da expressão (FatorDI x Fator*Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Remuneração dos CRI Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, de 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Pré"). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

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

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

onde:

taxa = 15,0905 (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo).

DP = número de dias úteis entre a 1ª (primeira) data de integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, conforme o caso.

Remuneração dos CRI IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Remuneração dos DI I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré, "Remuneração dos CRI"). O cálculo da Remuneração dos CRI IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VN_A \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

onde:

"*Taxa*" = 8,1125 (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo) ; e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização dos CRI IPCA, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro.

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

A Remuneração dos CRI foi ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 4.1.3, item (iv) do Termo de Securitização e na seção "2.6 - Em relação a cada série, informar, caso aplicável: b) quantidade" deste Prospecto Definitivo.

Atualização Monetária:

Atualização Monetária dos CRI DI. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Atualização Monetária dos CRI DII. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DII, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Atualização Monetária dos CRI Pré. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Atualização monetária dos CRI IPCA. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento dos CRI IPCA, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

"VNe" = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na primeira Data de Integralização, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

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

"n" = número total de números-índices do IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

"NIk" = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

"NIk-1" = valor do número-índice do IPCA utilizado por NIk no mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA e ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo da atualização, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

"dut" = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, deverá ser considerado dut = 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

(ii) a aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste na Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(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 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

(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) considera-se como "Data de Aniversário" todo o dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil, será considerado o primeiro dia útil imediatamente subsequente.



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

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

CRI 1ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 2ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/31	15/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/01/32	15/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 3ª Série						
ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/31	15/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/01/32	15/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 4ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/31	15/01/31	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/01/32	15/01/32	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/07/32	15/07/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	17/01/33	17/01/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	15/07/33	15/07/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	16/01/34	16/01/34	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	17/07/34	17/07/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/01/35	15/01/35	Sim	Sim	Não	100,0000%

k) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

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

Amortização do Valor Nominal Unitário

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

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

Nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização e nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá, (i) após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; (ii) após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures Pré, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e (iii) após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

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

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

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

$$P = VRa * [(\mathbf{1} + \mathbf{i}) \text{ ^ } \mathbf{du/252} - \mathbf{1}]$$

onde:

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

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



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

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

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Pré, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, 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 , correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

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

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

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

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

onde:

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

Taxa Desconto = 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 dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI IPCA, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

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

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva IPCA, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI IPCA, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios.

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

onde:

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

VNEk = valor unitário da parcela objeto de amortização de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva IPCA, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária.

A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme indicadas no Anexo III do Termo de Securitização o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou dos CRI Pré, conforme o caso, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, após o referido pagamento.

A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicada à B3 e ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva

data da Amortização Extraordinária dos CRI, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI

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

Sujeito ao disposto nas Cláusulas 14.2.3 a 14.2.5 do Termo de Securitização, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 14.2.5 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nesta cláusula, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"). Os Eventos de Inadimplemento estão listados no item 10.9 deste Prospecto Definitivo, na página 86.

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

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos (conforme abaixo definidos) (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 19 do Termo de Securitização.

Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, e não deliberação pelos Titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos da Cláusula 19.8, alínea (i) do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida Assembleia Especial, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

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

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

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de determinada série, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequentemente dos CRI, da respectiva série. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequentemente dos CRI, da respectiva série não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na Ordem de Pagamentos estabelecida na Cláusula 4.1.3, item (xxii) do Termo de Securitização e na seção 10, item 10.5, página 80 deste Prospecto Definitivo, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

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

n) Lastro

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

o) Existência ou não de regime fiduciário

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

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

Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado dos CRI, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que



estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI 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 dos CRI, referida na Cláusula 16.10 do Termo de Securitização, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 19.2 do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dos CRI, será 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de junho de 2025.

p) Eventos de liquidação do patrimônio separado

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

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

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

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

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

(e) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado dos CRI suportarem as Despesas, em caso de inadimplência do Devedor ou em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, sendo que, nesta hipótese, não caberá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado dos CRI; ou

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

q) Tratamento tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu

investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/2004, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981/1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/1995. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei 7.689/1988.

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo77, I, da Lei 8.981/1995, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/1988, conforme alterada pela Lei 14.183/2021, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei 9.065/1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 ("Investidor 4.373"), os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do Investidor 4.373 domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (anteriormente de 20%), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

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

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

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF")

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros direitos, vantagens e restrições

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A EMISSÃO E A OFERTA PODEM E PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À SECURITIZADORA 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, incluindo o valor decorrente da colocação do lote adicional, se houver, será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Destinação dos Recursos pela Devedora

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

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

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

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

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

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

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

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



Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº 17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO



Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	(Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP - CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO



Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento (*)
CCISA82	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	72.800.000	18,2%
CCISA192	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	68.000.000	17,0%
CCISA40	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	47.000.000	11,7%
CCISA184	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	39.268.003	9,8%
CCISA186	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	35.060.000	8,8%
CCISA126	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	18.689.414	4,7%
CCISA125	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	29.500.000	7,4%
CCISA178	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	28.350.000	7,1%
CCISA185	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	24.528.000	6,1%
CCISA169	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	13.000.000	3,2%
CCISA190	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	12.700.000	3,2%
CCISA147	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	11.104.583	2,8%

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

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

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

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

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

O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente



Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação da Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição ou construção de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo VII ao Termo de Securitização, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 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.

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

c) a data limite para que haja essa destinação;

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

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

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

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

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2025	57.174.481	59.812.903	116.987.384
2026	61.882.203	62.415.536	124.297.739
2027	52.436.920	41.872.735	94.309.655
2028	28.022.055	20.387.334	48.409.389
2029	8.725.000	7.270.833	15.995.833
Total (R$)			**400.000.000**

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

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

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

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

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

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2022	R$ 1.285,3
2023	R$ 1.647,3
2024	R$ 1.661,8
Total	**R$ 4.594,4**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 4.594,4 milhões, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

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

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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 Definitivo e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

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

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

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

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

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

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

Riscos com Materialidade Maior

Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os titulares de CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderá causar desafios significativos para os titulares de CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.



O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos.

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: (i) mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; (ii) restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como esses; e (iii) a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil quaisquer eventos políticos ou econômicos, incluindo os descritos acima, que poderão interferir nas atividades da Emissora, conforme descrito acima, que poderão afetar negativamente o valor de mercado das Debêntures, e gerar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Nesses casos, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

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

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

Além disso, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, sendo a aprovação em primeira e segunda convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, observado que as Assembleias Especiais poderão ser conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI. Para mais informações sobre os quóruns, verificar a seção 18 deste Prospecto Definitivo, na página 129.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de 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. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Adicionalmente, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação

Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízo ao titular do CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco da Marcação a Mercado.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.



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

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

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

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

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Riscos relacionados à tributação dos CRI.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.



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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 60, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado dos CRI tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/22, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, caso necessário.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes.

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

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para maiores informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção "14. Contratos de distribuição de valores mobiliários", na página 105 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.



Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora.

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamentos das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Com base nas informações financeiras intermediárias referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, o patrimônio líquido da Devedora é de R$1.233,3 milhões. É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora, o que poderá impactar adversamente sua condição financeira e sua capacidade de honrar suas obrigações decorrentes das Debêntures, podendo, consequentemente, gerar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado.

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora e/ou a Devedora poderão estar sujeitas 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 de CRI

A falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI, e afetará de forma negativa a sua situação econômico-financeira, bem como sua capacidade de pagamento, inclusive dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo definido, para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Caso ocorra qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, este poderão ter sua expectativa de rendimento prejudicada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional ("CMN") publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.



A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Adicionalmente, conforme descrito no Termo de Securitização, não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em benefício dos titulares das Debêntures, dos CRI ou relacionados aos Créditos Imobiliários. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão. Na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas nas Debêntures, os Titulares de CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Pode haver divergência entre as informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditores independentes devido à não verificação da consistência de tais informações pelos auditores independentes da Emissora.

As Regras e Procedimentos ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora.

No âmbito desta Oferta, os auditores independentes da Emissora não verificaram ou verificarão a consistência das informações financeiras referentes à Emissora constantes deste Prospecto. Assim, tais informações podem ser divergentes com as respectivas demonstrações financeiras da Emissora revisadas ou auditadas pelos respectivos auditores independentes. Consequentemente, as informações financeiras da Emissora, constantes deste Prospecto, cuja consistência não foi ou será verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Oferta será realizada em 4 (quatro) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries foi definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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 Securitizadora. 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 Securitizadora e a Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Em 2009, o governo federal anunciou a criação do programa habitacional "Minha Casa, Minha Vida", o qual compreende a alocação de recursos do orçamento geral da União e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS") visando promover o financiamento e subsídio para a construção e venda de unidades imobiliárias para famílias com renda mensal entre 1 (um) e 6 (seis) salários-mínimos. Esse programa, que foi rebatizado e formulado nos últimos anos como programa "Casa Verde e Amarela", em 2023 voltou a se chamar "Minha Casa, Minha Vida".

O programa é dividido por grupos de renda familiar que determinam valor e origem dos subsídios, assim como os juros e as condições de financiamento. A Devedora desenvolve empreendimentos imobiliários enquadrados em todos os grupos do programa, sendo que as vendas desses empreendimentos corresponderam a 56,0% do total de unidades vendidas pela Devedora em 2023.

Em 2023, o governo federal estabeleceu meta de ofertar dois milhões de moradias até 2026. Atualmente, o programa opera nas seguintes faixas de renda familiar: a) faixa 1 – habitação urbana, que abrange famílias com renda bruta mensal de até R$ 2.640,00; b) faixa 2 - habitação urbana, que abrange famílias com renda bruta mensal de até R$ 4.400,00; e c) faixa 3 – habitação urbana, que abrange famílias com renda bruta mensal de até R$ 8.000,00. As taxas variam de 4,25% a 7,66% a.a., a depender da faixa de renda familiar.

A manutenção do programa "Minha Casa Minha Vida" está sujeita a fatores fora do controle da Devedora, incluindo eventuais alterações nas políticas de habitação do governo federal. Dessa forma, a sua suspensão, cancelamento, qualquer atraso no cronograma ou alteração das premissas (tal como acima) do programa "Minha Casa Minha Vida" poderá afetar de forma significativa a estratégia de negócios da Devedora.

A Devedora também opera com unidades fora do programa Minha Casa Minha Vida, utilizando recursos do SBPE.

A Devedora depende, portanto, significativamente da disponibilidade de financiamento para os seus clientes por meio do programa "Minha Casa Minha Vida" do governo federal e dos recursos da poupança da Caixa Econômica Federal. Dessa forma, a não implementação desse programa, sua suspensão, cancelamento ou qualquer atraso em seu cronograma poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.



Ademais, eventual escassez ou dificuldade de obtenção de financiamento pelo programa "Minha Casa Minha Vida" ou do "SBPE", um aumento nas taxas de juros, uma redução de prazos do financiamento, a redução do valor financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar a estratégia de atuação da Devedora, bem como impactar negativamente os resultados da Devedora.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

O projeto de incorporação imobiliária pode se estender por períodos superiores a 48 (quarenta e oito) meses para ser finalizado (prazo de construção, que pode variar a depender da complexidade do projeto), dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis, como desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, na disponibilidade de mão de obra e materiais, bem como outros fatores que afetam a Devedora, assim como ao mercado imobiliário em geral.

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamento de dívidas, geralmente não poderão ser reduzidas caso mudanças na economia causem uma redução nas receitas provenientes dos produtos da Devedora. Embora as condições do mercado imobiliário tenham, de um modo geral, sido favoráveis, a demanda contínua por seus empreendimentos depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em particular, se a taxa de crescimento da economia diminuir ou caso ocorra recessão na economia, a rentabilidade da Devedora pode ser adversamente afetada.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Os clientes da Devedora também podem utilizar os recursos oriundos do FGTS, criado pelo governo federal e administrado pelo Conselho Curador (formado por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do governo federal), para financiar a aquisição de unidades habitacionais comercializadas pela Devedora. Cumpridas determinadas condições, tais como tempo de contribuição, ausência de outro financiamento ativo, não ser proprietário de outro imóvel e limite do valor do imóvel a ser adquirido de até R$ 1,5 milhão, os clientes da Devedora poderão sacar os recursos do FGTS para aquisição de imóveis. Pelo fato de o FGTS ser administrado também pelo governo federal, sua política de uso dos recursos pode sofrer alterações em seus parâmetros de concessão, o que pode impactar negativamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora.

Em virtude dos fatores elencados acima, financiamentos para clientes da Devedora poderão não estar disponíveis, ou seus termos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI"), do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), e do FGTS, a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Devedora, ou ainda, pode ocasionar em inadimplência daqueles clientes da Devedora que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não têm recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, caso o financiamento esperado não venha a ser aprovado pela instituição financeira. Dessa forma, caso ocorra a suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de crédito ou regime para liberação de recursos do FGTS, as perspectivas de crescimento dos negócios da Devedora podem ser afetadas, bem como o desenvolvimento de suas atividades futuras.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Eventos e acontecimentos internacionais, como guerras e conflitos, podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, impactando a condução dos negócios da Devedora e a capacidade de financiamento das suas operações.

Os negócios da Devedora e o mercado de valores mobiliários são influenciados, em diferentes graus, por questões políticas e condições econômicas e de mercado de outros países, de modo que eventos e acontecimentos que gerem ou contribuam para a instabilidade política e econômica dos mercados financeiros e de valores mobiliários, incluindo desdobramentos de guerras e conflitos internacionais, como o verificado na Ucrânia – que completou



dois anos em fevereiro de 2024, podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, com flutuações das taxas de câmbio e inflação, impacto na oferta de crédito, percepção e interesse de investidores sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e a própria Devedora. A concretização desses efeitos, assim, pode afetar adversamente a Devedora, a condução dos seus negócios e a capacidade de financiamento das suas operações.

Os resultados financeiros e o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras podem ser influenciados, em diferentes medidas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, China e União Europeia, de países da América Latina e de economia emergente.

Dentre os possíveis eventos que podem impactar condições econômicas globais, tem-se a troca de presidente dos Estados Unidos da América. A Companhia não tem controle e não pode prever os efeitos deste evento, da futura administração ou de suas políticas sobre o mercado global. Outros fatores que podem influenciar a economia brasileira são os conflitos geopolíticos que se estendem na atualidade, como os do leste europeu ou no continente asiático. Tais acontecimentos, bem como potenciais crises e outras formas de instabilidade política deles decorrentes ou quaisquer outros acontecimentos não previstos, podem afetar adversamente a Companhia e seus resultados.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

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

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

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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

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



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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Os recursos dos financiamentos para os empreendimentos da Devedora são fornecidos pela Caixa Econômica Federal, de modo que eventuais mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente que reduzam a disponibilidade de crédito e/ou os benefícios na concessão de financiamentos poderão afetar adversamente a Devedora.

A principal estratégia de negócios da Devedora consiste em operar no programa "Minha Casa Minha Vida", e seus clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. O financiamento dos empreendimentos e dos clientes da Devedora é oferecido pela Caixa Econômica Federal por meio do programa "Minha Casa Minha Vida", sendo que, em relação aos empreendimentos, deve haver aprovação do respectivo projeto apresentado pela Devedora por parte da Caixa Econômica Federal previamente ao início das obras. É importante notar que a Caixa Econômica Federal é uma empresa pública e, dessa forma, pode estar sujeita a influência política do governo federal e, portanto, suscetível a mudanças nas regras e metodologias de concessão de crédito vigentes, o que poderá afetar a Devedora. Além disso, a aprovação dos projetos, concessão dos financiamentos e outras atividades relacionadas podem ser afetadas negativamente pela interrupção, suspensão ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal, incluindo em caso de greves. Ainda, a Devedora poderá não ser capaz de cumprir tempestiva e integralmente com eventuais exigências impostas por tais instituições para a liberação do financiamento imobiliário, o que poderá atrasar ou tornar inviável o desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário e, consequentemente, poderá afetar negativamente os resultados operacionais da Devedora.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

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

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

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

Ainda, na ausência de volume de caixa adequado gerado por suas próprias operações, poderá ser necessário à Devedora obter capital adicional pela emissão e venda de suas próprias ações ou, em se tratando de valores menores, pela venda de títulos de dívida.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.



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

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

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

A Devedora não consiga proteger com êxito seus sistemas de informação e plataformas de tecnologia contra as ameaças descritas. Nos últimos anos, a Devedora observa sistemas de computadores de empresas e organizações sendo alvos de ataques, não apenas por ciber criminosos, mas também por ativistas e estados nocivos. Os ataques cibernéticos podem causar a perdas significativas de dados de clientes e outras informações confidenciais, além de níveis significativos de ativos líquidos (incluindo dinheiro). Além disso, ataques cibernéticos podem causar a desativação de sistemas de informação e tecnologia usados para atender os clientes da Devedora. À medida que as tentativas de ataques continuam evoluindo em escopo e sofisticação, a Devedora pode incorrer em custos significativos em suas tentativas de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra tais ataques, ou investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou comunicar ataques cibernéticos a seus clientes.

Além disso, a Devedora gerencia e mantém informações pessoais e confidenciais de clientes no curso normal de seus negócios.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

A LGPD entrou em vigor em 18 em setembro de 2020, exceto quanto a aplicabilidade das sanções administrativas, que entrou em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

A LGPD estabelece novo marco legal a ser observado por pessoas naturais ou jurídicas de direito público ou privado no tratamento de dados pessoais (coleta, classificação, utilização, processamento, armazenamento, transferência, eliminação, entre outras operações realizadas com dados pessoais) e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis para o tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e penalidades em caso de violação da lei.

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

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

Em caso de falha ou insuficiência na adoção de medidas para proteger os dados pessoais que são tratados ou para manter a conformidade com a LGPD, a Devedora pode incorrer em custos relevantes, como o pagamento de multas e indenizações, implementação de medidas de ajuste, perda de negócios, além de efeito adverso em sua reputação e nos resultados de suas operações. Assim, a Devedora pode ser responsabilizada civilmente pelas sanções da LGPD.



Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem sujeitar a Devedora a multas elevadas, à divulgação do incidente para o mercado, ao pagamento de indenizações, à eliminação dos dados pessoais da base, suspensão do banco de dados, suspensão do exercício da atividade de tratamento de dados a que se refere a infração, ou proibição parcial ou total do exercício da atividade relacionada ao tratamento de dados, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

Essas sanções administrativas podem ser aplicadas por outras autoridades públicas, como o Ministério Público e órgãos de proteção ao consumidor. A Devedora também está sujeita à responsabilização na esfera cível por violação a essas leis.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

A Devedora pode não ser capaz de aumentar ou manter, no futuro, níveis de crescimento similares aos registrados nos últimos anos. A Devedora implementou processos visando à maior profissionalização de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros, o que exigiu adaptações no corpo técnico da Devedora, bem como a realização de investimentos em razão do aumento de despesas e necessidade de capital. Caso a Devedora não seja capaz de responder de modo eficiente e assertivo a essa expansão, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A não obtenção ou a obtenção intempestiva pela Devedora de licenças e registros exigidos tanto para os desembolsos dos financiamentos quanto para os seus negócios pode nos afetar adversamente.

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

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

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção e manutenção dessas licenças e alvarás válidos está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção ou o descumprimento das condicionantes dessas licenças e/ou alvarás, poderá levar à interrupção, embargo ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo relevante sobre a imagem, reputação, atividades e resultados da Devedora.

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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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



A Devedora opera por meio de sociedades de propósito específico ("SPEs"). Sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição desses lucros, seja sob a forma de dividendos, de juros sob capital próprio ou de redução de capital. Algumas das suas SPEs foram constituídas pela Devedora, juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Não há garantia de que os recursos gerados por tais sociedades serão disponibilizados à Devedora ou de que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e pagamento de dividendos da Devedora. A não disponibilização desses recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Adicionalmente, caso a regulamentação atualmente vigente no Brasil acerca da distribuição de lucros seja alterada, inclusive no que tange à isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual, tal fato poderá resultar na redução da capacidade das SPEs de realizar distribuições de lucros nos moldes atualmente utilizados, e, consequentemente, causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Ainda, a potencial falência de parceiros da Devedora, bem como de suas SPEs e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre nós e os referidos parceiros poderão afetar adversamente as operações e/ou projetos da Devedora. Caso um parceiro de determinada SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a sua exposição aos riscos inerentes ao projeto imobiliário em questão. Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Atualmente, o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da compra e venda da unidade do empreendimento que adquiriu previamente (distrato), ou seja, ele pode optar por desistir da aquisição da unidade comprada devolvendo-a para a Devedora. A Lei nº 13.786, de 28 de dezembro de 2018, conforme alterada, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano, regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato.

Nos termos da referida lei, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% (cinquenta por cento) do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o



fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se, ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 (cento e oitenta) dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

Nas hipóteses de distratos ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, em que a legislação brasileira garante à Devedora o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplemento ou que tenha cancelado o contrato, observados os prazos e os procedimentos legais e/ou judiciais. Não há como assegurar que a Devedora será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o vender.

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

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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Pelo fato de a Devedora reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados. A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método do percentual de conclusão de cada empreendimento, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Devedora de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhecerá débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados. A utilização dessa metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC (Percentage of Completion Method) pode representar riscos significativos de estorno de receitas, especialmente em um cenário de aumento do nível de distratos e aumento dos insumos de construção, que resultam em um aumento nas estimativas de custos.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar a reputação da Devedora ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

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

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

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de licenças, alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, restrições resultantes de surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Devedora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação, as vendas futuras e o seu resultado financeiro.

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

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

Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora.

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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento ("Covenants") em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants pode causar o vencimento antecipado dessas dívidas. Além disso, a Devedora está sujeita a restrições à distribuição de dividendos em caso de descumprimento de tais obrigações.

A Devedora está sujeita a determinados Covenants existentes em seus contratos de dívidas, com base em determinados índices financeiros e aspectos não financeiros (obrigações). Os aspectos financeiros estão relacionados aos níveis de alavancagem da Devedora, com verificações usualmente trimestrais.

Adicionalmente, no âmbito de emissões de debêntures e CRI (Certificado de Recebíveis de Imóveis), a Devedora contraiu a obrigação de não distribuir dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos adicionais aos dividendos mínimo obrigatórios, a seus acionistas, caso a Devedora ou a garantidora das emissões estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas na respectiva escritura de emissão, observado os prazos de cura aplicáveis.

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

O vencimento antecipado de qualquer dos contratos financeiros de que a Devedora é parte pode afetar a sua capacidade em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos seus negócios e na sua situação financeira, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora, podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da sua administração, funcionários, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Devedora está sujeita, dentre as quais a Lei nº 12.846/2013 ("Lei Anticorrupção").

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

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

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

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

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

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

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998, pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, como é o caso da Devedora, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras, ou declarações negativas, conforme o caso, às autoridades competentes. Os procedimentos mantidos pela Devedora podem ser considerados como insuficientes pelas autoridades competentes para cumprimento da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora e/ou de seus administradores, conforme o caso, com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência, (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (c) ao valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), (iii) inabilitação temporária, pelo prazo de até 10 (dez) anos, para o exercício do cargo de administrador, ou (iv) cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento, o que poderá afetar adversamente a reputação, a operação e os resultados da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora corre o risco de inadimplência por parte dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários.

A incapacidade da Devedora de realizar devidamente sua análise de crédito para concessão de financiamentos a seus clientes, bem como um ambiente econômico desfavorável, podem aumentar a inadimplência de seus clientes e quantidade de rescisões contratuais, o que pode afetar adversamente os resultados da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A Devedora é, e poderá vir a ser no futuro, parte em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, administrativa, previdenciária, ambiental e/ou criminal, dentre outras, inclusive decorrentes de infrações ambientais ou tributárias, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, trabalhistas, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e



procedimentos arbitrais. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, aos interesses de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, seja em razão de condenações em valores não cobertos por provisões, seja em razão do risco reputacional que referidas condenações impõem à Devedora, podem impedir a realização dos seus negócios e poderão afetar adversamente a Devedora. O valor de provisões feitas pela Devedora poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima e, em alguns casos, a Devedora pode não ter feito qualquer provisão, o que poderá impactar ativos líquidos, tais como caixa e, no limite, a própria solvência da Devedora.

Da mesma forma, condenações e/ou o risco reputacional causado pelo envolvimento em processos de membros do conselho de administração e da diretoria, bem como de acionistas controladores da Devedora, podem, futuramente, afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a reputação da Devedora, direta ou indiretamente.

A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos judiciais ou administrativos serão favoráveis a ela ou que suas provisões, quando existentes, serão suficientes para cobrir todas as responsabilidades que possam surgir destes procedimentos. Decisões que sejam contrárias aos interesses da Devedora, que afetem a condução de seus negócios como inicialmente planejado, que afetem sua reputação, ou que resultem em responsabilidades que excedam o valor de quaisquer provisões, podem afetar adversamente a situação comercial e financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora poderá enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetá-la adversamente.

O crescimento contínuo da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Devedora, como estratégia, concentra nas regiões de São Paulo e Rio de Janeiro os terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos futuros. O valor dos terrenos da Devedora mantidos em estoque poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, assim como o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, e, consequentemente, afetar de forma adversa a Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A receita da Devedora deriva de propriedades nas regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Devedora espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessa região e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora devido à redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros, uma vez que o valor a ser apurado em

sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

Adicionalmente, a Devedora não poderá garantir que, no vencimento das apólices atualmente vigentes, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Portanto, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices ou a impossibilidade de renovação das apólices podem afetar adversamente os negócios ou condição financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Devedora, assim como promover Ações Civis Públicas ("ACP") para recuperação de danos causados pela Devedora no desenvolvimento de suas atividades, incluindo no que se refere às condições de trabalho e ao meio ambiente, entre outros, que vierem a ser identificados em fiscalizações. Tais ações podem, ainda, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Devedora for parte em inquéritos civis ou ACP, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público ou outro órgão competente, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC ou TC, sejam eles novos ou existentes, na presente data, em face da Devedora, a Devedora poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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



Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Os controladores figuram como garantidores em operações de financiamento da Devedora. Eventual saída dos controladores como acionistas poderá impactar negativamente a Devedora.

Em 02 de julho de 2007, a Cyrela e a Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda., atual Cury Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Cury Empreendimentos"), formalizaram uma joint venture que daria origem à Devedora. A Cyrela e Fabio Cury figuraram como garantidores em diversas operações de financiamento realizadas pela Devedora desde o início da parceria. Além disso, certos contratos de financiamento possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem (*covenants* financeiros) da Cyrela.

Caso a Cyrela ou Fabio Cury deixem de ser acionistas da Devedora, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para substituir referidas garantias ou renegociar *covenants* financeiros com os credores, de modo que a Devedora poderá ter a obrigação de pré-pagar referidos financiamentos, o que poderá afetar o caixa e consequentemente os resultados da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Devedora e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias, bem como a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório imposto pela Lei das Sociedades por Ações. Nesse sentido, os acionistas controladores da Devedora poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, bem como buscar financiamentos ou operações similares que são conflitantes com os interesses dos demais investidores e acionistas não controladores da Devedora. A Devedora não pode assegurar que os interesses dos seus acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas.

Além disso, a Devedora possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes.

Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Devedora, o que poderá vir a causar um impacto adverso em suas atividades, situação financeira e resultados, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora está sujeita a eventualmente não ter mais um acionista controlador ou grupo de controle que detenha a maioria absoluta de suas ações, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

A ausência de um grupo de controle que detenha a maioria absoluta das ações da Devedora poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, uma vez que poderá não ser atingido o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso a Devedora não possua acionista identificado como controlador, a Devedora e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderão ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, na política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A Devedora compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos, o que pode afetar adversamente a Devedora. Esses investimentos, realizados por meio de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) com outros incorporadores imobiliários e construtoras, incluem riscos de conflitos de interesses econômicos e comerciais. A necessidade de prévia aprovação desses investidores para decisões estratégicas, juntamente com possíveis divergências de interesses, pode dificultar ou impedir a

implementação das estratégias de negócios da Devedora, causando efeitos adversos. Além disso, se os sócios da Devedora em uma SPE enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência, ou não cumprirem suas obrigações, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais e prestar serviços para compensar a falta de aporte de capital dos outros sócios. Isso aumentará a participação societária da Devedora na SPE e, consequentemente, sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE. Ademais, eventuais disputas com sócios podem resultar em litígios judiciais ou arbitrais, aumentando as despesas da Devedora e desviando a atenção de seus administradores dos negócios. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora pode se tornar solidariamente responsável pelas obrigações das SPEs, especialmente as de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente e causar efeitos adversos adicionais.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

O Judiciário brasileiro ou os próprios credores e/ou de empresas de grupo econômico da Devedora podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do seu grupo econômico, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá. Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPEs, caso a regulamentação atualmente vigente no Brasil acerca da distribuição de lucros seja alterada, inclusive no que tange à atual isenção de imposto de renda, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora está sujeita a riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.

A Devedora poderá constituir garantias fidejussórias em benefício de parceiros ou financiá-los por meio de mútuos para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia cotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias.

Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de a Devedora ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento. Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção pelos referidos parceiros, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Os Administradores da Devedora podem ser beneficiários do seu Plano de Incentivo de Longo Prazo, nos termos do qual os potenciais ganhos para os beneficiários estarão vinculados a valorização do preço das ações da Devedora no mercado.

O fato de os membros da alta administração da Devedora serem elegíveis a incentivos consubstanciados e referenciados na valorização de ações de emissão da Devedora como parte de sua remuneração, pode levar tais pessoas a ficar com seus interesses vinculados à cotação das ações de emissão da Devedora, de modo a potencialmente influenciar suas estratégias de desenvolvimento, e seus gastos, de maneira divergente em relação aos interesses dos seus acionistas.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A Devedora está sujeita a aumento do preço dos insumos e serviços em virtude da negociação com fornecedores ou aumento de custos de matéria prima. Além disso, eventuais reajustes baseados em diferentes índices financeiros, a variação cambial, bem como as alterações na legislação tributária podem ocasionar na majoração de alíquotas de impostos e/ou criação de novos tributos. Todos esses fatores, em conjunto ou isoladamente, podem encarecer os insumos necessários à construção e, consequentemente, pressionar o custo do produto final. Como resultado, haveria prejuízos tanto para a comercialização dos imóveis quanto para a lucratividade da Devedora. Foi verificado incremento relevante no custo dos materiais de construção desde o segundo semestre de 2020 e que se repetiu em 2021, conforme pesquisa feita pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). O Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) cresceu 13,46% durante o intervalo de janeiro a novembro de 2021 — o maior registro desde 2003. Em 2023 o acumulado dos 12 meses foi de 3,49%.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

O atraso na entrega de produtos ou na prestação de serviços por fornecedores da Devedora, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras dos fornecedores, podem resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as atividades da Devedora, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções pela legislação vigente, além de resultar em possíveis distratos de unidades já vendidas.

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

Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar a necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem as suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional para a Devedora, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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



Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não a exime da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelo terceiro contratado. Caso a Devedora seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados poderão ser adversamente afetados, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A utilização de mão de obra terceirizada por parte da Devedora e/ou suas subsidiárias, incluindo no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, bem como empresas de profissionais especializados, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária, inclusive em razão de suposta precarização das condições de trabalho. A assunção de tais contingências em muitos casos é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade subsidiária ou até mesmo solidária pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Devedora ou às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços, o que pode resultar em fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, consequentemente, eventual instauração de inquérito civil, assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração.

A ocorrência de tais fatos poderá afetar adversamente a reputação da Devedora, limitar sua capacidade de exercer suas atividades e obter novos financiamentos junto a bancos públicos, bem como a sua situação financeira e os seus resultados, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A Devedora, eventualmente, confere financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, geralmente, ajuste pelo INCC durante as obras e taxa de juros de até 12% (doze por cento) ao ano mais IGP-M após a concessão do Habite-se. Dessa forma, a Devedora está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de aumento nas taxas de inflação, risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados, podendo quaisquer desses fatores prejudicar seu fluxo de caixa.

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

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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis incluem como fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema

destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, e a Devedora poderá conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige coparticipação da Devedora na hipótese do cliente não realizar pagamentos em dia de parcelas vincendas no período de obras.

As condições de vendas da Devedora permitem ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído. Durante o período em que o imóvel permanece em construção, o cliente tem a responsabilidade de efetuar os pagamentos dos juros do financiamento realizado, porém o banco financiador exige coparticipação da Devedora, de forma que, durante o período de obras, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a cargo da Devedora. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

A Devedora é responsável por defeitos estruturais pelo prazo de 5 (cinco) anos nos termos da legislação e vigor, e estamos sujeitos a demandas por parte de compradores e clientes que podem nos afetar adversamente.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

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

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A Devedora dedica-se à compra de terrenos, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. Além disso, as atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de renda das famílias, aumento das taxas de juros, de inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

•O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais.

•A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;

•O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas se torne significativamente diferente do esperado;

•Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Devedora do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a da Devedora;

•A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos residenciais voltados para público de baixa renda nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;

•A Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;

•As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;

•A Devedora pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;

•Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;

•A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;

•Os contratos de compra e venda celebrados pela Devedora estipulam que, caso a entrega do empreendimento não seja realizada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a Devedora poderá estar sujeita a multas. Ainda, conforme previsto no Código Civil Brasileiro, a Devedora presta garantia sobre defeitos estruturais dos empreendimentos, limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, sendo que poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias;

•A publicação da Lei de Distrato que, dentre outras matérias, possibilitou em certos casos a cobrança de multa de até 50% (cinquenta por cento) do montante pago pelo adquirente na hipótese de distrato podem resultar em eventuais distratos que podem impactar a velocidade de venda e, consequentemente a disponibilidade de caixa da Devedora;



•A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e

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

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que a Devedora e suas controladas estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.



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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de suspensão, interrupção ou alteração em qualquer segmento de atuação da Devedora pode afetar seu desempenho operacional.

Parte substancial da atuação da Devedora está focada no segmento voltado ao público de média e baixa renda, que é, por sua vez, diretamente ligado ao SFH ou ao programa habitacional do governo federal "Minha Casa Minha Vida". Qualquer decisão que suspenda, interrompa ou altere significativamente as regras do programa "Minha Casa Minha Vida" pode afetar o desempenho da Devedora relacionado a tal setor de atuação, e impactar adversamente a Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

O eventual aumento de concorrência nas Faixas do programa "Minha Casa, Minha Vida" nas quais a Devedora atua poderá prejudicar a estratégia de crescimento da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

A Devedora pode incorrer na falha de cumprimento das referidas condicionantes, ficando sujeitos a multas. embargos ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação de obras por tempo indeterminado.



Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

O processo de licenciamento ambiental consiste, na maioria dos casos, em três fases: (i) a licença prévia, (ii) a licença de instalação e (iii) a licença de operação. No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental – entendidos pela legislação ambiental como aqueles sujeitos a Estudo de Impacto Ambiental e seu Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) – instalados a partir de julho de 2000, é necessário, a título de compensação ambiental, a destinação de recursos a serem fixados pelo órgão ambiental licenciador para a implantação e/ou manutenção de uma Unidade de Conservação de Proteção Integral. A ausência de licença ambiental para um projeto em que a legislação ambiental a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos ao meio ambiente, é considerada infração ambiental, sujeitando o infrator a penalidades administrativas, que podem variar de multa até a suspensão de atividades ou interdição definitiva da construção do empreendimento, sem prejuízo da responsabilização na esfera criminal e da obrigação de reparar e/ou indenizar eventuais danos ambientais causados.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente exige a execução de terraplanagens, a destinação final ambientalmente adequada de resíduos, assim como a supressão de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais competentes. Como condições para emissão de tais autorizações, os órgãos ambientais competentes poderão estabelecer exigências técnicas e medidas de compensação, tais como o plantio de árvores e, até mesmo, a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. A execução dessas atividades sem a autorização necessária caracteriza infração administrativa e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, sem prejuízo da responsabilização pela recuperação do dano ambiental causado na esfera civil.

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

A Devedora não tem controle sobre as medidas e políticas que o governo federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios da Devedora, a situação econômico-financeira e os resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) política monetária; (iv) flutuações cambiais; (v) ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora; (vi) alteração das normas trabalhistas; (vii) inflação; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (ix) expansão ou contração da economia brasileira; (x) política



fiscal e alterações na legislação tributária; (xi) política habitacional; (xii) controle sobre importação e exportação; (xiii) fornecimento de energia elétrica; (xiv) instabilidade social e política; e (xv) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

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

Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos com Materialidade Média

Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora 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 da Securitizadora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora 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 Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

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 Securitizadora e da Devedora.

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas à 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 Securitizadora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora e da Devedora.

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

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

A "Política Nacional de Resíduos Sólidos" (Lei Federal nº. 12.305/2010) e a Resolução CONAMA nº 307/2002 – alterada pelas Resoluções nº 348/2004, 431/2011, 448/2012 e 469/2015 – regulam o manuseio dos resíduos sólidos gerados pelo setor da construção civil, estabelecendo que as empresas são obrigadas a apresentar e possuir um plano de gerenciamento desses resíduos aprovado pelo órgão ambiental competente e deverão cumprir as condições e obrigações estabelecidas no referido plano. O não cumprimento das referidas obrigações poderá resultar em responsabilidade civil (obrigação de reparar/indenizar em caso de dano ambiental), administrativa (por exemplo, multas, embargo das atividades, etc.) e, de acordo com circunstâncias específicas, responsabilidade criminal.



Com relação à responsabilidade civil, a legislação brasileira adota o conceito de responsabilidade objetiva, independente de culpa, e solidária por danos ambientais. Portanto, a Devedora pode ser responsabilizada por qualquer dano ambiental que possa surgir como resultado de suas atividades, inclusive o resíduo gerado na construção de seus projetos. Da mesma forma, a contratação de terceiros para o desenvolvimento das atividades necessárias ao bom andamento dos negócios da Devedora, não a isenta da responsabilidade civil ambiental.

Adicionalmente, nota-se que caso áreas contaminadas sejam identificadas no desenvolvimento dos projetos, a Devedora é obrigada a notificar as autoridades ambientais e, se necessário, a cadastrar essas áreas na matrícula do imóvel. Levando em consideração o rígido regime de responsabilidade, a Devedora pode vir a ser obrigada a prosseguir com medidas reparadoras consideradas necessárias pelos órgãos ambientais de modo a cumprir as normas técnicas estabelecidas em cada tipo de projeto, mesmo que não tenha causado a contaminação, o que poderá resultar em atrasos na conclusão do desenvolvimento do projeto e custos significativos. Além disso, em determinados casos, poderá ser necessária a aprovação prévia dos órgãos ambientais antes de serem providenciadas as medidas reparadoras. Todas as medidas emergenciais para prevenir os riscos ao meio ambiente e à saúde pública, se exigidas, deverão ser adotadas prontamente e às custas da Devedora.

O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelas autoridades ambientais para o gerenciamento de áreas contaminadas pode resultar em sanções criminais, bem como penalidades administrativas, sem prejuízo da reparação dos danos ambientais na esfera civil.

Adicionalmente, caso as áreas contaminadas estejam situadas nas propriedades onde os projetos da Devedora serão desenvolvidos, isto deverá ser informado aos clientes, o que poderá ensejar em prejuízos aos negócios e à reputação da Devedora.

A Constituição Federal Brasileira prevê que "as atividades nocivas ao meio ambiente deverão sujeitar os infratores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, às sanções criminais e administrativas, independente da obrigação de reparar os danos causados". Portanto, a Constituição Federal Brasileira prevê a responsabilidade ambiental em três esferas, distintas e independentes, quais sejam: (i) civil; (ii) administrativa; e (iii) criminal. Por exemplo, o pagamento de uma multa administrativa não oferece isenção da obrigação de reparar ou indenizar por danos que possam ser causados por conduta nociva ou por omissão, tampouco oferece isenção de possível responsabilização criminal motivadas pelo mesmo evento.

Nesse contexto, acidentes ambientais podem incidir na responsabilização administrativa e criminal da Devedora e de seus administradores, além da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente e a terceiros afetados.

A responsabilidade civil ambiental no Brasil é considerada pela jurisprudência como propter rem, ou seja, a responsabilidade é vinculada ao imóvel. Portanto, qualquer pessoa que adquira um terreno ambientalmente degradado sucederá na responsabilidade pela recuperação do meio ambiente e pela reparação de possíveis danos à terceiros.

A Devedora pode ser responsável pela indenização e/ou reparação dos danos ambientais identificados no imóvel, sendo que o conceito de comprador potencial de boa-fé não se aplica na responsabilidade civil ambiental brasileira.

Além disso, a Lei Federal nº 6.938/81 estabelece rigorosa responsabilidade pela recuperação de danos ambientais ou, caso não seja possível, a compensação ou indenização pelos referidos danos, com responsabilidade solidária e objetiva estabelecida dentre todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a degradação ambiental, independente do grau de participação no dano. Cada uma das partes envolvidas poderá ser responsabilizada pelo valor total dos danos, sendo que a legislação ambiental brasileira determina que a personalidade jurídica pode ser desconsiderada sempre que a referida personalidade seja considerada um obstáculo na recuperação dos danos ambientais. Consequentemente, os acionistas podem ser responsabilizados.

Na esfera administrativa, doutrina e a jurisprudência ainda não pacificaram o entendimento a respeito da responsabilidade ambiental, isto é, se seria objetiva ou subjetiva. As sanções administrativas são impostas pelas autoridades ambientais competentes, de acordo com a legislação municipal e estadual aplicáveis ao caso, bem como com base no Decreto Federal 6.514/2008, que "dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente". As referidas sanções poderão incluir, dentre outras penalidades: (1) multas ajustadas de acordo com a gravidade dos fatos, capacidade econômica e histórico do infrator, com a possibilidade de as referidas multas dobrarem ou triplicarem, no caso de violações recorrentes; (2) embargo, suspensão ou demolição de obras; e (3) perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais.

A responsabilidade criminal ambiental, por sua vez, é subjetiva e decorre diretamente da conduta ilegal do agente, com os crimes sendo, necessariamente, especificados na legislação. A legislação brasileira permite que a responsabilidade criminal seja atribuída às pessoas físicas e jurídicas. Quando a responsabilidade é atribuída à pessoa jurídica, as pessoas físicas que tomaram a decisão que resultou na conduta criminal (tais como, conselheiros, diretores, administradores, membros de entidades técnicas, gerentes, agentes ou representantes) também poderão ser penalizadas, até a extensão de sua culpa.

Caso a Devedora não mantenha a observância de todas as leis e regulamentos ambientais, estas ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, revogação de licenças e autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, o que pode acarretar um

impacto prejudicial sobre a situação financeira da Devedora, bem como para sua imagem e reputação, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

Incêndios, enchentes, danos causados por desastres naturais ou danos ambientais podem danificar ou destruir as instalações e propriedades da Devedora. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora podem implicar em aumentos significativos nos seus custos, o que pode causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira e resultados operacionais, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

Durante a execução das obras da Devedora corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

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

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado e etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2023, o segmento que engloba os bancos comerciais, os múltiplos com carteira comercial e as caixas econômicas e o segmento que engloba os bancos múltiplos sem carteira comercial, os bancos de investimento e os bancos de câmbio; concentravam 87% (oitenta e sete por cento) dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 60% (sessenta por cento). Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,3% (noventa e oito inteiros e trinta centésimos por cento) do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 69% (sessenta e nove por cento). Para referência de magnitude, as vendas de imóveis no Brasil enquadradas no programa "Minha Casa, Minha Vida" representaram 56% das vendas em 2023, uma queda de 3,43% comparado ao ano anterior.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.



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

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação de intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores ou Participante Especial que o receber, cada Investidor informou em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

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

Adicionalmente, a taxa final da Remuneração dos CRI de cada série foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Nesse sentido, considerando que, nos termos da regulamentação em vigor, foram ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI pode ter sido impactada adversamente, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, prejudicando os demais Titulares de CRI.

Por fim, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço), por série, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas para a respectiva série, conforme o caso. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta pode reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo a liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que os Titulares de CRI que sejam considerados Pessoas Vinculadas podem optar por manter seus respectivos CRI fora de circulação, prejudicando os demais Titulares de CRI. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que os Titulares de CRI que sejam considerados Pessoas Vinculadas optarão por manter seus CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



Efeitos dos mercados internacionais.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

A instabilidade cambial.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco de pagamento das Despesas pela Devedora.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.



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

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora, constantes deste Prospecto, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora.

As informações do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Devedora seja concretizada e venha a afetar os Patrimônios Separados dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

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

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

Caso não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, entre a Devedora e a Emissora (sendo que a Emissora, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures, seguirá o que for determinado pelos Titulares de CRI, ou Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, reunidos em assembleia especial para esse fim, nos termos da Cláusula 5.2.7 do Termo de Securitização)), a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, sendo utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI DI na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI DI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.



Risco de resgate antecipado dos CRI IPCA na hipótese de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, no caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, 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 Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA. Caso tais projeções do Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA não sejam divulgadas, será utilizado, para cálculo da Atualização Monetária, o último IPCA disponível.

No caso de ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI 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 Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA, para definirem, de comum acordo, com a Securitizadora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI IPCA ou caso não seja realizada a assembleia por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá informar à Devedora, para que esta realize o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI IPCA, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização e, consequentemente, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA.

O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI IPCA na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI IPCA terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito.

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora e à Devedora, com base em operações de mercado para operações similares. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, da Emissora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão.

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustação da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizerem jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

A Devedora poderá alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito das Debêntures. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares de CRI terão alteração das prestações a que fizer jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Acontecimentos Recentes no Brasil.

Os Investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB. Caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Risco relativo ao conflito entre Rússia e Ucrânia, em relação ao preço e ao fornecimento de commodities agrícolas no Brasil.

Em 24 de fevereiro de 2022, o exército russo invadiu o território ucraniano, sendo considerado um dos maiores conflitos armados que perduram na Europa. Tal conflito afeta diretamente a capacidade de importação dos principais produtos adquiridos pelo Brasil do Leste Europeu, tais como fertilizantes e insumos agrícolas. Ainda, a maior inflação resultante da invasão pode influenciar no preço de combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos. Tal conflito poderia ensejar uma valorização do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção. Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos, bem como das sanções econômicas impostas, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Guerras podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e na economia brasileira.

Além da guerra entre a Rússia e a Ucrânia, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, o primeiro ministro de Israel, Benjamim Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Recentemente, esse conflito tomou proporções ainda maiores, com novos ataques envolvendo o Hamas e Israel. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar o preço de combustíveis fósseis, encarecendo a produção e os custos logísticos da produção agroindustrial. Tais acontecimentos podem ensejar a valorização do dólar, acarretado possíveis impactos negativos para a cadeia produtivo agroindustrial, tanto por falta de insumos bem como das sanções econômicas impostas, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar negativamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Emissora e da Devedora, o que pode levar a um impacto adverso negativo sobre os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Riscos com Materialidade Menor

Não emissão de manifestação dos auditores independentes da Emissora relativa às demonstrações financeiras publicadas da Securitizadora incorporadas ao presente Prospecto.

Os Normativos ANBIMA preveem entre as obrigações dos Coordenadores a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da manifestação escrita dos auditores independentes da Securitizadora acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou do seu Formulário de Referência, relativas às demonstrações financeiras da Securitizadora constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor.

Guerra em Israel pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira.

O conflito armado em curso entre grupos militantes palestinos liderados pelo Hamas e Israel começou em 7 de outubro de 2023, com uma ofensiva surpresa coordenada contra Israel. O ataque começou pela manhã com foguetes lançados da Faixa de Gaza controlada pelo Hamas contra Israel. Israel começou a conduzir ataques retaliatórios antes de declarar formalmente guerra ao Hamas um dia depois. O conflito em Israel traz como risco, por exemplo, uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, e, caso ocorra simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira, sendo que outros impactos dos recentes acontecimentos ainda não podem ser previstos. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de elevada incerteza para a economia. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas aos CRI. Esses fatores também podem afetar de maneira adversa a condição financeira ou os resultados operacionais da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Ausência de coobrigação da Securitizadora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.



Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios.

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

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

Além disso, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis de créditos imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado dos CRI e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.



Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco Inerente aos Investimentos Permitidos.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

Os Índices Financeiros estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e definidos na seção 10, item 10.9 da página 86 deste Prospecto Definitivo, serão calculados em conformidade com as práticas contábeis vigentes na data de integralização das Debêntures, sendo que não há qualquer garantia que as práticas contábeis não serão alteradas ou que não poderá haver divergência em sua interpretação. A percepção de risco dos investidores poderá ser afetada negativamente, uma vez que pode haver divergência entre a forma como o índice financeiro será efetivamente calculado e a forma como este seria calculado caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis modificadas. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nas Debêntures da presente Emissão no mercado secundário, o que poderá causar prejuízos financeiros aos Debenturistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.



Riscos relacionados à decisão do STF que reverte coisa julgada.

Em 8 de fevereiro de 2023, no julgamento dos Recursos Extraordinários nº 949.297 e 955.227 referentes à cobrança de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), o Supremo Tribunal Federal, entendeu que as empresas que não recolhiam a CSLL em virtude de decisão transitada em julgado favorável anterior a 2007, devem passar a recolher a CSLL a partir da data na qual o STF julgou constitucional sua cobrança, o que ocorreu em 2007, relativizando, assim, os efeitos da coisa julgada em favor do contribuinte. Importante ressaltar que tal decisão, proferida em sede de repercussão geral, faz referência exclusivamente ao recolhimento de tributos, e entendeu que os efeitos da coisa julgada cessam automaticamente nas hipóteses em que, após a constituição da coisa julgada, é proferida decisão pelo STF em ação direta de constitucionalidade ou em sede de repercussão geral em sentido contrário. Tendo em vista que a decisão do STF foi **(i)** contrária a uma decisão considerada acobertada pela "coisa julgada" – ou seja, a uma decisão definitiva transitada em julgado e, portanto, sem possibilidade de recurso –, e **(ii)** entendeu ser possível a alteração de tal decisão em razão da posterior mudança de posicionamento da Corte sobre a matéria, sob novas condições fáticas e jurídicas, criou-se um cenário de incerteza sobre direitos adquiridos a partir de decisão judicial acobertada por coisa julgada.

Não há previsão de quais serão os desdobramentos da decisão e entendimentos do STF acima mencionados para o cenário jurídico do Brasil e, portanto, se eventual decisão do STF contrária a entendimentos que já foram objeto de coisa julgada relacionados a temas correlatos aos CRI e às Debêntures poderá impactar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

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

Nº	Evento[1]	Data de realização/ data prevista [2] [3]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	20/12/2024
2.	Divulgação do Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	07/01/2025
3.	Início das Apresentações de *Roadshow*	08/01/2025
4.	Início do Período de Reserva	08/01/2025
5.	Encerramento do Período de Reserva	28/01/2025
6.	Procedimento de *Bookbuilding*	29/01/2025
7.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	30/01/2025
8.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	31/01/2025
9.	Procedimento de Alocação Liquidação dos CRI	03/02/2025
10.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

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

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

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

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

Em 7 de janeiro de 2025, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação (conforme adiante definido), o Comunicado ao Mercado, bem como nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina, exclusivamente para:



(i) incluir no Anexo X do Prospecto Preliminar a disponibilização do relatório de classificação de risco da Emissão, realizado pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.295.585/0001-40, que atribuiu a classificação de risco (*rating*) 'brAAA (sf)' aos CRI e à Emissão e realizar as alterações correlatas na Capa, na seção "*2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável*", item "*e) Classificação de risco*" na página 6 do Prospecto Preliminar e na Seção "*15.8. Relatório Preliminar de Classificação de Risco*" na página 112 do Prospecto Preliminar e incluir a classificação de risco (*rating*) no item "*Classificação de Risco*" na página 10 da Lâmina;

(ii) realizar a antecipação do Início das Apresentações de *Roadshow* e do Período de Reserva da Oferta e consignar a data do Procedimento de Alocação da Oferta, conforme cronograma estimado acima, alterando a seção "*5. Cronograma*" na página 66 do Prospecto Preliminar e o item "*Calendário*" na página 12 da Lâmina; e

(iii) substituir os Anexos II e V por novos, tendo em vista a disponibilização das versões registradas na JUCESP da ata da RCA da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures, respectivamente.

Tendo em vista que, no dia 7 de janeiro de 2025, ainda não havia sido iniciado o Período de Reserva, não foi aplicável a concessão de período de desistência aos Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, nos termos previstos no artigo 69 da Resolução CVM 160.

PARA INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, VER ITEM *"8.5 - DINÂMICA DA COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA" DA SEÇÃO "8 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA*" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO E PARA INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, VER ITEM " 7.3 - *ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 71 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR*" DA SEÇÃO "7 - *RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Preço de Integralização dos CRI: O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"). Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização"), sendo certo que, caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva série , os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou dos CRI Pré, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração na remuneração do IPCA, publicado pelo IBGE; (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

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



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

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

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

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

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



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários;

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.

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

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO SÓ PODERÁ OCORRER ENTRE (I.A) INVESTIDORES QUALIFICADOS; E (I.B) ENTRE O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA.

PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NOS CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, CONFORME APLICÁVEL, OS QUAIS CONTÊM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou **(b)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.



Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição e do item 14.1 deste Prospecto, a não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67, da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67, conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º, do Ofício-Circular n.º 10/2023/CVM/SRE.

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida;

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta tem início com: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160; e **(iii)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição e na seção "14. *Contratos de Distribuição de Valores Mobiliários*" deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção "*Contratos de Distribuição de Valores Mobiliários*" deste Prospecto.

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

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a Investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

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

Arquivamento e publicação de atos societários. A Oferta e a Emissão foram devidamente aprovadas com base no artigo 29, §3º, do estatuto social da Securitizadora, segundo o qual compete aos diretores e/ou aos procuradores da Securitizadora, observada a forma de representação prevista no estatuto social da Securitizadora, a assinatura de documentos necessários em emissões de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado, como é o caso da presente emissão dos CRI, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica. O estatuto social da Securitizadora foi alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 23 de agosto de 2023, sob o n.º 340.626/23-9, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 1º de setembro de 2023, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades Anônimas, conforme em vigor ("Aprovação Societária da Emissora").

Adicionalmente, a emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Emissão das Debêntures" e "Lei das Sociedades por Ações", respectivamente), bem como a celebração da Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 16 de dezembro de 2024, registrada na JUCESP sob o n.º 715/25-6, em 2 de janeiro de 2025 ("RCA da Devedora") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da Emissão das Debêntures e a vinculação das Debêntures aos CRI bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Devedora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na RCA, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão das Debêntures e dos CRI, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

A RCA da Devedora foi arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Valor Econômico" em 8 de janeiro de 2025, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

Salvo haja determinação diversa por autoridade competente, a Escritura de Emissão será protocolada na JUCESP em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva celebração, e seus eventuais aditamentos serão protocolados na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da respectiva celebração, sendo certo que a Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, deverão ser arquivados na JUCESP em até 30 (trinta) dias contados da data do seu respectivo protocolo, sem prejuízo de também observarem eventual disciplina adicional da CVM que venha a tratar do registro e da divulgação da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações. Em caso de formulação de exigências pela JUCESP, a Devedora deverá providenciar o cumprimento de referidas exigências no menor prazo possível, sendo certo que o prazo de 30 (trinta) dias estabelecido acima será automaticamente prorrogado por 1 (um) prazo adicional de 30 (trinta) dias, desde que mantida em vigor a prenotação e cumpridas as exigências.

8.4. Regime de distribuição;

Os CRI são objeto de distribuição pública no montante de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, no valor total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** $102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) relativos aos CRI DI I; **(ii)** R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) relativos aos CRI DI II; **(iii)** R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) relativos aos CRI Pré; e **(iv)** R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) relativos aos CRI IPCA, em regime de garantia firme de colocação para o montante inicial da Oferta, qual seja de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Garantia Firme"), devendo os CRI serem



eletronicamente depositados pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e abaixo definido.

A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, caso tivesse sido exercida, seria conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos da Cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Lei 6.385/76, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor inicial da Oferta, qual seja de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta conta com a participação dos Participantes Especiais, que não se enquadram como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão"), observado o disposto na Cláusula 12 do Contrato de Distribuição. O Plano de Distribuição prevê **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

A Oferta não conta com esforços de colocação no exterior.

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais sejam, Investidores Qualificados ("Público- Alvo"),sendo certo que os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulação específica do órgão de governo competente na esfera federal.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, foram, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160

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

Os Coordenadores organizaram o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas indicado neste Prospecto pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definiu, em conjunto com a Devedora: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, quais sejam, 4 (quatro) séries; **(ii)** a taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, quais sejam, **(a)** 99,0000% (noventa e nove por cento) da Taxa DI para os CRI DI I e, consequentemente, para as Debêntures DI I; **(b)** 100,0000% (cem por cento) da Taxa DI para os CRI DI II e, consequentemente, para as Debêntures DI II; **(c)** 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI Pré e, consequentemente, para as Debêntures Pré; e **(d)** 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI IPCA e, consequentemente, para as Debêntures IPCA; e **(iii)** o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures emitidas, qual seja, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais, considerando que não foi exercida a Opção de Lote Adicional, sendo **(a)** R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) correspondentes aos CRI DI I e, consequentemente para as Debêntures DI I, **(b)** R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI DI II e, consequentemente para as Debêntures DI II, **(c)** R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI Pré e, consequentemente para as Debêntures Pré, e **(d)** R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) correspondentes aos CRI IPCA e, consequentemente para as Debêntures IPCA, e (**iv**) o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*").

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



No âmbito da coleta de intenções de investimento, foram ser observados os seguintes procedimentos:

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), pôde enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("Período de Reserva"), sendo certo que **(a)** o prazo de recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("Lâmina") e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar estava disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor pôde indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não fosse superior à taxa teto da referida série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; **(b)** a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejava subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este fosse o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidaram todas as intenções de investimento que receberam e as encaminharam já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os Investidores também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidou todas as intenções de investimento que recebeu, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima;

(vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores (observada a taxa teto da respectiva Série), até que fosse atingido o Valor Base da Oferta inicialmente ofertado;

(vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, foram desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;

(viii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI de determinada série tenha sido inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento foi cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e

(ix) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistiram: **(a)** no estabelecimento de taxa-teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores puderam indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não fosse superior à taxa-teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final foi observado o procedimento descrito acima.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas foram levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160 em até 1 (um) Dia Útil após a sua definição.

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento: **(i)** continha as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; **(iii)** incluía declaração de que o Investidor obteve exemplar dos Prospectos e da Lâmina; e **(iv)** como houve modificação de Oferta, cientificava, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluía declaração assinada pelo subscritor de que tinha conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, foram dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.



OS COORDENADORES RECOMENDARAM AOS INVESTIDORES: (I) A LEITURA CUIDADOSA DOS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS PROSPECTOS E NA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) O CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus Pedidos de Reserva ou suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto neste Prospecto, em especial a Cláusula 5.8 do Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

No caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor **(i)** aceitou participar da Oferta; **(ii)** aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI e a possibilidade de aumento do volume da Oferta por meio do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional; e **(iii)** aceitou os riscos relacionados à Oferta.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, foi informado ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; **(ii)** a primeira Data de Integralização; e **(iii)** a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding.*

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

As previsões dos itens acima aplicaram-se aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos Termos de adesão. Cada intenção de investimento foi realizada perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo).

São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 5.9.2 do Contrato de Distribuição, não se aplicaria: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 5.11.2 do Contrato de Distribuição, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente tivesse ficado inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta

última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, acrescida do lote adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizaram o procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva e das intenções de investimentos recebidos até tal data e os enviaram de maneira já consolidada aos Coordenadores.

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

Como, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, não foi verificado excesso na quantidade de CRI ofertada, não foi necessário realizar o rateio dos CRI proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebida a intenção de investimento, caso em que seriam desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

O resultado da colocação acima foi informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

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

Os Coordenadores serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

8.6. Formador de mercado;

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Apesar da recomendação dos Coordenadores, formalizada no Contrato de Distribuição, a Securitizadora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e

Não foi nem será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

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

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.



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

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

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

Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros e não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

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

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

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

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

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

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Para fins deste Prospecto Definitivo, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: **(i)** certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, e **(iii)** operações compromissadas disponíveis na plataforma do Itaú Unibanco S.A.



10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Foram emitidas, 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondentes a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na data de emissão, qual seja, 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão das Debêntures"), sendo **(i)** 102.336 (cento e duas mil e trezentos e trinta e seis) Debêntures DI I, correspondentes a R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) relativos às Debêntures DI I; **(ii)** 61.969 (sessenta e uma mil e novecentos e sessenta e nove) Debêntures DI II, correspondentes a R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) relativos às Debêntures DI II; **(iii)** 203.669 (duzentas e três mil e seiscentos e sessenta e nove) Debêntures Pré, correspondentes a R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) relativos às Debêntures Pré; e **(iv)** 32.026 (trinta e duas mil e vinte e seis) Debêntures IPCA, correspondentes a R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) relativos às Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional.

A Emissão é realizada em 4 (quatro) séries, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e conforme o Sistema de Vasos Comunicantes.

b) Taxa de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos;

Atualização monetária das Debêntures DI I. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, não será atualizado monetariamente.

Atualização monetária das Debêntures DI II. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente.

Atualização monetária das Debêntures Pré. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré não será atualizado monetariamente.

Atualização monetária das Debêntures IPCA. O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento das Debêntures IPCA ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.15.4 da Escritura de Emissão.

Remuneração das Debêntures DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 99,0000% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI I"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.16.1 da Escritura de Emissão.

Remuneração das Debêntures DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,0000% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI II"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão.

Remuneração das Debêntures Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, de 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Pré"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão.

Remuneração das Debêntures IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a

data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures Pré, "Remuneração das Debêntures"). O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá a fórmula constante na Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão.

c) Prazos de vencimento dos créditos;

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das **(i)** Debêntures DI I é de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I"); **(ii)** Debêntures DI II é de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II"); **(iii)** Debêntures Pré é de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures Pré"); e **(iv)** Debêntures IPCA é de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI I, a Data de Vencimento das Debêntures DI II e a Data de Vencimento das Debêntures Pré, "Datas de Vencimento").

d) Períodos de amortização;

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e das Debêntures Pré, conforme o caso, e o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V a Escritura de Emissão e conforme cronogramas abaixo:

Deb 1ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

Deb 2ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	11/07/30	11/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/01/31	13/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	11/07/31	11/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/32	13/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

Deb 3ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	11/07/30	11/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/01/31	13/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	11/07/31	11/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/32	13/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

Deb 4ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
11	11/07/30	11/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/01/31	13/01/31	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/07/31	11/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/32	13/01/32	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/07/32	13/07/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/01/33	13/01/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	13/07/33	13/07/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/01/34	12/01/34	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	13/07/34	13/07/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	11/01/35	11/01/35	Sim	Sim	Não	100,0000%

e) Finalidade dos créditos; e

Nos termos da Cláusula 4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos a serem captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Devedora ou através de suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("Controladas"), nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I da Escritura de Emissão ("Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2



do Anexo I à Escritura de Emissão, e o Cronograma Indicativo da destinação dos recursos prevista na tabela 3 do Anexo I da Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos"), até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a Destinação dos Recursos ser integralmente efetivada, anteriormente à data de vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures não contarão com garantia de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária.

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

Não ocorrerá cessão dos Créditos Imobiliários considerando que as Debêntures foram integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Debêntures.

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

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, oriundos das Debêntures, são devidos unicamente, em sua integralidade, pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito;

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente. Todavia, a concessão de crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da sua situação comercial, econômica e financeira, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento;

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado dos CRI na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separada, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III do Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado dos CRI até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

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

A Emissora pode contratar, com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado dos CRI.



Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

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

Nos termos da Cláusula 10.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador dos CRI e do agente de liquidação dos CRI, do auditor independente registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização.

Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, as despesas listadas na Cláusula 10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do disposto na Cláusula 20.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 10.1 da Escritura de Emissão de Debêntures (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo IV do Termo de Securitização ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do patrimônio separado dos CRI, arcados pela Devedora ("Patrimônio Separado dos CRI").

Nos termos da Cláusula 10.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 20.10 do Termo de Securitização, a Securitizadora descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado dos CRI durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes relativas ao período de 12 (doze) meses subsequentes ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI de cada série, conforme aplicável, que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares de CRI convocada para este fim.

Em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as Despesas com recursos próprios.

Os titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI da respectiva série, conforme o caso, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à

dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização e conforme abaixo:

(i) despesas devidas e de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente devidos;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iv) pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série;

(v) pagamento da amortização dos CRI da respectiva série; e

(vi) pagamento decorrente de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

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

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento)

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 18.3 do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens e comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento.

Encargos Moratórios: Nos termos da Cláusula 6.26 da Escritura de Emissão de Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento).

Prorrogação dos Prazos: Nos termos da Cláusula 6.25 da Escritura de Emissão de Debêntures, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Tributos. Nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos na Escritura de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo;



Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Debêntures, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Assim, para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta: (i) não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e (ii) em junho de 2024 houve o pré-pagamento relativo à 2ª emissão realizada em 2021 de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos, sob regime de garantia firme. Foram emitidas 200.000 mil debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 reais, perfazendo o valor total, na data de emissão, de R$200.000.000,00 milhões de reais, com vencimento final em 60 meses, a contar da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2026, com juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de uma sobretaxa de 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

Além das Debêntures a serem utilizadas como lastro para os CRI, existe, em 30 de setembro de 2024, o saldo devedor no valor de R$ 1.102.525.024,88 (um bilhão, cento e dois milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, vinte e quatro reais e oitenta e oito centavos) em empréstimos e financiamentos de emissão da Devedora.

Adicionalmente, a Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 6,70% (seis inteiros e setenta centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, da Devedora, dos Coordenadores e do Agente Fiduciário dos CRI para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, adquiridos pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Debêntures lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o item *"12.4"* da seção "*12. Informações sobre devedores ou coobrigados*" e o fator de risco *"Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento"* nas páginas 97 e 62, respectivamente, deste Prospecto Definitivo.

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

Vencimento antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 14.2.3 a 14.2.5 do Termo de Securitização, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 14.2.5 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento listados no item 10.9 abaixo, caso em que a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos no item "*2.6 Em relação a cada série, informar, caso aplicável*", alínea "l", deste Prospecto Definitivo.

Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures e na cláusula 4.4.8 do Termo de Securitização, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas nas referidas cláusulas, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Debêntures, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, caso em que a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, a Devedora poderá, **(i)** após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; **(ii)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures



Pré, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e **(iii)** após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial, caso em que a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.7 e do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, caso em que a Securitizadora deverá realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI. Nos termos da Cláusula 6.16.8 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 5.2.7 do Termo de Securitização, em caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI em que tenha sido convocada assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre a nova remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e, consequentemente, a nova remuneração dos CRI da respectiva série, caso não haja acordo sobre a nova remuneração, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série em circulação, com o seu consequente cancelamento e o consequente resgate e cancelamento dos CRI da respectiva série em circulação, conforme previsto abaixo.

Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI, conforme aplicável, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures DI e aos CRI DI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos CRI DI I e Assembleia Especial dos CRI DII, para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. e consequentemente dos CRI DI I e dos CRI DI II, respectivamente, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures, a realização da assembleia geral de Debenturistas das Debêntures DI I e a assembleia geral de Debenturistas das Debêntures DI II, dependerá da realização da Assembleia Especial dos Titulares de CRI DI I e da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI II, respectivamente, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de Titulares de CRI DI I e dos CRI DI II, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II e consequentemente dos CRI DI I e dos CRI DI II, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativa aos CRI DI I e aos CRI DI II, previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e à Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures DI I e as Debêntures DI II e consequentemente os CRI DI I e para os CRI DI II. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares de CRI DI I e da Assembleia Especial dos Titulares de CRI DI II, previstas acima, referidas assembleias perderão o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI I e aos CRI DI II previstas no Termo de Securitização.

Caso, na Assembleia Especial respectiva série dos CRI DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. e consequentemente dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II entre a Emissora e a Devedora e os Titulares de CRI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial dos CRI DI da respectiva série prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI da respectiva série acrescido da Remuneração dos CRI DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI da respectiva série previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. Nos termos da Cláusula 6.15.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 5.1.5 e seguintes do Termo de Securitização*, n*o caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, 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 Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA. Caso tais projeções do Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA não sejam divulgadas, será utilizado, para cálculo da Atualização Monetária, o último IPCA disponível:

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

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

onde:

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

Projeção: variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

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

No caso de ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI 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 Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA, para definirem, de comum acordo, com a Securitizadora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva IPCA"). Tal assembleia especial de titulares de CRI IPCA deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e 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, entre a Devedora, a Emissora e os titulares de CRI IPCA quando da divulgação posterior da taxa/índice da Atualização Monetária que seria aplicável.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI IPCA, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI IPCA ou caso não seja realizada a assembleia por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá informar à Devedora, para que esta realize o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI IPCA, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização e, consequentemente, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) contados da data de encerramento da respectiva assembleia, (b) contados da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em segunda convocação ou (c) em outro prazo que venha a ser definido na referida assembleia, ou **(ii)** na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA acrescido da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo), o que ocorrer por último, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. 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. As Debêntures IPCA e consequentemente os CRI IPCA resgatadas nos termos desta Cláusula serão canceladas pela Devedora.

Ocorrendo o resgate das Debêntures IPCA, na forma prevista acima, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate da totalidade dos CRI IPCA, conforme previsto no Termo de Securitização.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS CLÁUSULAS 5.1.5 E 5.1.8 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "*RISCO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DI NA HIPÓTESE DE INDISPONIBILIDADE DA TAXA DI*" E "*RISCO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI IPCA NA HIPÓTESE DE INDISPONIBILIDADE, IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO OU EXTINÇÃO DO IPCA*" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.



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

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições previstas na referida cláusula e na Cláusula 4.6 do Termo de Securitização, a Devedora poderá **(i)** após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; **(ii)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures PRÉ, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e **(iii)** após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"), caso em que a Securitizadora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Vencimento Antecipado das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.29 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8da Escritura de Emissão de Debêntures e dispostos abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento **automático** das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, os eventos abaixo ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

(i) inadimplemento pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) questionamento judicial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou qualquer Documento da Operação, pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora"), por qualquer sociedade Controlada pela Devedora;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) liquidação, dissolução, extinção, da Devedora e/ou de qualquer Controladora; (ii) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Controlada que represente individualmente mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou de Controladas que representem em conjunto mais de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Devedora, considerando em ambos os casos as últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais da Devedora; (iii) decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (iv) pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; (v) pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (vi) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Securitizadora ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (vii) requerimento pela Devedora de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (v) conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada, ou por incorporação entre Controladas da Devedora;



(vii) realização de qualquer alteração no "Acordo de Acionistas da Cury Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado em 08 de outubro de 2019 ("Acordo de Acionistas"), que afete a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(viii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta, no mínimo, categoria B, na CVM;

(ix) alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto caso (a.1) se o Acordo de Acionistas estiver vigente, os Controladores Cury (conforme definido abaixo) e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações se mantenham no controle, direto ou indireto, da Devedora; ou (a.2) haja realização de qualquer alteração no Acordo de Acionistas (incluindo sua rescisão), os Controladores Cury (conforme definido abaixo) se mantenham no controle, direto ou indireto, da Devedora; ou (b) a Devedora passe a ter dispersão de capital (sem controlador definido – true corporation). Para fins desta Emissão, "Controladores Cury" significa: a Cury Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 01.023.494/0001-92, e/ou o Sr. Fabio Elias Cury, inscrito no CPF/MF sob o n.º o 131.904.118-32 ou seus herdeiros necessários, conforme aplicável, observado que o Sr. Fabio Elias Cury deverá sempre ter o controle direto ou indireto da Devedora;

(x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

(xi) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas, em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional em valor, individual ou agregado, igual ou superior, ao menor entre (a) R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; e (b) valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora;

(xii) atuação, pela Devedora, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("Decreto 11.129"), o UK Bribery Act of 2010 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção");

(xiii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) não Destinação dos Recursos obtidos com as Debêntures na forma e no prazo indicado na Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Seção "*3. Destinação de Recursos*" constante da página 16 deste Prospecto Definitivo; e

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, de forma a (a) alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas; ou (b) descaracterizar a emissão das Debêntures pela Devedora como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável.

Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.5 da Escritura de Emissão de Debêntures qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

(i) inadimplemento pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico nos Documentos da Operação, hipótese na qual deverão ser os prazos de cura específicos;

(ii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora e/ou qualquer pessoa não mencionada no item "(iii)" do item 10.9 acima, deste Prospecto Definitivo e/ou dos demais Documentos da Operação desde que no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Devedora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial o referido questionamento: (a) não tenha sido sanado de forma definitiva; ou (b) não tenha sido objeto de efeito suspensivo, sendo certo que, nesse último caso, o efeito suspensivo deve ser mantido até a obtenção de uma decisão definitiva acerca de tal questionamento;

(iii) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos nos termos da lei;

(iv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a atividade da Devedora, exceto se (i) os efeitos de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Devedora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não impeçam a Devedora de exercer regularmente suas atividades; e (ii) não puder causar um Efeito Adverso Relevante;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta, incompleta ou insuficiente;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por suas Controladas, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, (a) no caso da Devedora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 20.000.000,00



(vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora; ou (b) no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, (a) no caso da Devedora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora; ou (b) no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal ou em até 10 (dez) dias, o que for menor, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que (i) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou sustado(s) por decisão judicial; ou (ii) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou suas Controladas em valor, individual ou agregado, (a) no caso da Devedora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora; ou (b) no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso (i) a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, exceto pelos dividendos obrigatórios do lucro do exercício anterior, conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão;

(x) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, que resulte na perda efetiva, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) da totalidade do ativo da Devedora;

(xi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto em relação: (i) à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários Controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; ou (ii) à alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Securitizadora; e

(xii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados pela Devedora e enviados à Securitizadora trimestralmente, nos termos e prazos previstos na Cláusula 7.1 (i) (b) da Escritura de Emissão pela Devedora, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao trimestre findo em março de 2025 e acompanhados pela Securitizadora até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero).

Onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Minha Casa Minha Vida", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas, cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas);



"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora;

"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e/ou nas informações trimestrais da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA 14 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO "*RISCO DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL TRIBUTOS DOS CRI, DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI, DE OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E/OU DE RESGATE ANTECIPADO DECORRENTE DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DAS DEBÊNTURES*" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações (i) da Instituição Custodiante, estão descritas na Cláusula 3.6 e 3.7 do Termo de Securitização; (ii) do Escriturador dos CRI estão descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização; (iii) do Agente de Liquidação estão descritas na Cláusula 11 do Termo de Securitização; (iv) do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI estão descritas na Cláusula 12 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 18 do Termo de Securitização.

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

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

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

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

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.



Direito ao Recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRIs nos termos desse Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares de CRIs ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI 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 dos CRI, referida na Cláusula 16.11 do Termo de Securitização, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item **(i)** da Cláusula 19.2 do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dos CRI, será 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de junho de 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;



(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

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

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

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

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

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

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

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

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;

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

(xxi) fornecer, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora, uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

Não obstante o disposto na Cláusula 18.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável.

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

Liquidação do Patrimônio Separado

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

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

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

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

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

(e) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado dos CRI suportarem as Despesas, em caso de inadimplência do Devedor ou em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, sendo que, nesta hipótese, não caberá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado dos CRI; ou

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

Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou nomeação de nova securitizadora.

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

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

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 18 do Termo de Securitização.

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

Na ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e observado o disposto no Artigo 31, parágrafo 1º, da Lei 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

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

A Assembleia Especial prevista acima deverá ser convocada na forma prevista no Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei n.º 14.430 e os artigos 26, parágrafo 1º, e 28 da Resolução CVM 60.

Na Assembleia Especial prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, nos termos do parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do



Patrimônio Separado dos CRI aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

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

(b) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social; ou

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

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

Tais procedimentos estão descritos no item "3.2 - *Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre" subitem "eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento"* da seção "*Destinação de recursos*", na página 16 deste Prospecto Definitivo.

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

Uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

A Instituição Custodiante é responsável pela guarda dos documentos comprobatórios e seus eventuais aditamentos, devidamente assinados pelas Partes, dos créditos, bens e direitos vinculados à, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

A Instituição Custodiante não é responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao Termo de Securitização, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua formalização. Para fins de esclarecimento, a data de formalização será a data de assinatura do respectivo aditamento, observada a cláusula 24.18 do Termo de Securitização.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

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

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

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

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do

saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

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

Não serão praticadas taxas de desconto pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.



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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção "*12. Informações sobre devedores ou coobrigados*" abaixo.

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

Não aplicável, tendo em vista que não se tratam de direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos.





12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

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

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 02510-0, com os atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, tendo como principais atividades (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a alocação e administração de imóveis próprios; (vi) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (vii) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior.

As debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado facultativo e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10 deste Prospecto.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção *"15. Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos"* deste Prospecto, na página 111 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; e

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos circulante e não circulante e patrimônio líquido em 30 de setembro de 2024 e indicam (i) na coluna "Efetivo", a posição naquela data; e (ii) na coluna "Ajustado pela Oferta", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$389.206.877,17 (trezentos e oitenta e nove milhões, duzentos e seis mil, oitocentos e setenta e sete reais e dezessete centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das informações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, incorporadas por referência a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto.

Capitalização (em milhões de R$)	**Em 30 de setembro de 2024**	
	Efetivo	**Ajustado pela Oferta (2)**
Empréstimos e financiamentos - Circulante	141,5	141,5
Empréstimos e financiamentos – Não Circulante	961,0	1.350,2
Total do Patrimônio Líquido	1.233,3	1.233,3
Total da Capitalização (1)	2.335,8	2.725,0

(1) A capitalização total são os empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) com o patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta no montante de R$389.206.877,17 (trezentos e oitenta e nove milhões, duzentos e seis mil, oitocentos e setenta e sete reais e dezessete centavos).



Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2), de forma individualizada, impactarão (i) o Índice de Liquidez; (ii) Índice de Atividade; (iii) o Índice de Endividamento; e (iv) Índice de Lucratividade.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, nas colunas "Índice Ajustado pela Oferta", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$389.206.877,17 (trezentos e oitenta e nove milhões, duzentos e seis mil, oitocentos e setenta e sete reais e dezessete centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

(i) índices de atividade

	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado pela Oferta**
Vendas Sobre Oferta - Líquida [(1)]	72,0 %	72,0%

(1) Vendas Sobre Oferta (VSO): indicador para demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de disponíveis. Fórmula: VSO = vendas / (vendas + oferta).

(ii) índices de liquidez

	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado pela Oferta**
Capital Circulante Líquido (em milhares de R$) [(1)]	1.437.687	1.826.894
Liquidez Imediata [(2)]	1,20	1,52
Liquidez Seca [(3)]	1,63	1,96
Liquidez Corrente [(4)]	2,21	2,53

(1) Capital Circulante Líquido: corresponde à diferença entre o ativo e o passivo circulante da Devedora. Ele demonstra o capital de giro da empresa, ou seja, sua capacidade para pagamentos de dívidas com vencimento no curto prazo. Fórmula: Ativo Circulante – Passivo Circulante.

(2) Liquidez Imediata: indicador de desempenho para mensurar se a empresa tem capacidade de cumprir com suas obrigações e dívidas imediatamente. Fórmula: (Caixa e equivalentes de caixa + Títulos e Valores Mobiliários) / Passivo Circulante.

(3) Liquidez Seca: indicador de desempenho para mensurar se a empresa tem capacidade de cumprir com suas obrigações e dívidas sem considerar imóveis a comercializar - circulante. Fórmula: (Ativo Circulante – Imóveis a Comercializar- circulante) / Passivo Circulante).

(4) Liquidez Corrente: Representa o quanto a companhia possui de recursos no ativo circulante perante o passivo circulante. Fórmula: Ativo Circulante / Passivo Circulante.

(iii) índices de endividamento

	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado pela Oferta**
Endividamento Geral [(1)]	0,69	0,72
Grau de Endividamento [(2)]	2,21	2,52
Composição de Endividamento [(3)]	0,44	0,38

(1) Endividamento Geral: índice que determina a proporção do endividamento da companhia em comparação com o total do seu ativo. Fórmula: (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) / Total do Ativo).

(2) Grau de Endividamento: relação entre o capital de terceiros e o capital próprio. Fórmula: (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) / Patrimônio Líquido.

(3) Composição do Endividamento: índice que demonstra a proporção das obrigações e dívidas de curto prazo com relação a passivo total. Fórmula: Passivo Circulante / (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante).



(iv) índices e medições de lucratividade

	Período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado pela Oferta**
Retorno sobre Ativo (1)	0,13	0,12
Margem Bruta (2)	38,3%	38,3%
Margem EBITDA (3)	21,3%	21,3%
Margem Líquida (4)	17,6%	17,6%
Índice Preço/Lucro (5)	13,39	13,39
Margem Operacional (6)	20,5%	20,5%

(1) Retorno sobre ativo (ROA): revela quanto lucro a companhia consegue gerar com os ativos que ela possui. Fórmula: Lucro Líquido / Total do Ativo.

(2) Margem Bruta: Indicador da rentabilidade do negócio em relação aos custos diretos de produção, incluindo aquisição do terreno. Fórmula: Lucro Bruto / Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

(3) Margem EBITDA: A Margem EBITDA é calculada pela razão entre o EBITDA e a Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados. A Companhia considera a Margem EBITDA como uma medida não contábil conforme item 17.5.

(4) Margem Líquida: indicador financeiro que demonstra a porcentagem de lucro alcançada em comparação com a receita obtida. Fórmula: Lucro Líquido / Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

(5) Índice Preço/Lucro: utilizado para calcular o preço justo de um ativo. Consiste na relação entre o preço atual de uma ação dividida pelo lucro por ação. Fórmula: Cotação da ação / Lucro por ação.

(6) Margem Operacional: indicador financeiro que mede a porcentagem de lucro operacional que uma empresa obtém a partir da receita. Fórmula: Lucro antes do resultado financeiro / Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

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

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

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "*15. Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos"* deste Prospecto, na página 111 deste Prospecto.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Safra ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e a Emissora.

Contudo, o Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

As partes declaram que, na data deste Prospecto Definitivo, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Safra como Coordenador a Oferta.

Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Safra ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

As partes entendem, na data deste Prospecto Definitivo, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Nos últimos 12 meses, o Safra atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Relacionamento entre o Itaú e a Securitizadora

Além do relacionamento decorrente da Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Emissora. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de securitização nas emissões de valores mobiliários em que atua. Contudo, o Itaú poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Itaú ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto Definitivo, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú como Coordenador a Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Definitivo, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a XP e a Securitizadora

Na data deste Prospecto, a XP e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte da XP, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, a XP atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em janeiro de 2025, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R$11 (onze) milhões em diversos ativos financeiros emitidos pela Securitizadora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem 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.

A XP e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.



Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta e da atuação do Coordenador Líder como coordenador em outras emissões da Devedora, conforme abaixo, não existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Safra atuou como coordenador da oferta pública da 309ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A. A oferta constituiu na emissão de 687.500 certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em 3 séries, sendo 363.091 para primeira série, 43.816 para segunda série e 280.593 para a terceira série, perfazendo, na data de emissão dos CRI o montante total de, R$687.500.000,00. Os CRI possuem data de emissão em 26 de maio de 2024 e vencimentos em 31 de maio de 2027 para os CRI da primeira série, 30 de maio de 2029 para os CRI da segunda série e 28 de maio de 2031 para os CRI da terceira série. A primeira série é remunerada com base percentual de 102% da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, a segunda série é remunerada com base percentual de 100% da Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 0,25%, ao ano e a terceira série é remunerada com base no percentual prefixado de 12,4437%, ao ano.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Safra, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

A Devedora e/ou sociedades controladas pela Devedora podem ou poderão efetuar, esporadicamente, em operações de derivativos com o Safra ou sociedades do seu grupo econômico. Devido à natureza desses contratos de derivativos, não há predeterminação de remuneração a favor do Safra ou sociedades do seu grupo econômico, sendo que o Safra poderá averiguar ao término destes contratos ganho ou perda decorrentes de tais operações. Não obstante, o Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

O Safra e/ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Safra e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto neste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Safra ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta. A Devedora, na data deste Prospecto, declara que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Safra como instituição intermediária na Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Itaú e a Devedora

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

- Prestação de serviços de Cash Management, sendo responsável por parte dos serviços de pagamento à fornecedores, cobrança e folha de pagamentos;

- Atuação como coordenador da oferta pública da 309ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A. A oferta constituiu na emissão de 687.500 certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em 3 séries, sendo 363.091 para primeira série, 43.816 para segunda série e 280.593 para a terceira série, perfazendo, na data de emissão dos CRI o montante total de, R$687.500.000,00. Os CRI possuem data de emissão em 26 de maio de 2024 e vencimentos em 31 de maio de 2027 para os CRI da primeira série, 30 de maio de 2029 para os CRI da segunda série e 28 de maio de 2031 para os CRI da terceira série. A primeira série é remunerada com base percentual de 102% da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, a segunda série é remunerada com base percentual de 100% da Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 0,25%, ao ano e a terceira série é remunerada com base no percentual prefixado de 12,4437%, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

- Contratação em junho de 2024 de *Swap* CDI x Pré, com vencimento em maio de 2031 no montante de aproximadamente R$ 280 milhões e taxa passiva de 12.4432%.

O Itaú e/ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú 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 ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

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

Relacionamento entre a XP e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, nos últimos 12 meses, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a XP e demais sociedades de seu grupo econômico, conforme detalhados a seguir:

Atuação como coordenador da oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição dos certificados recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries da 309ª (trecentésima nona) emissão da True Securitizadora S.A. lastreado em créditos imobiliários devidos pela Devedora, no valor total de R$687.500.000,00 (seiscentos e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), na data de emissão, sendo (i) R$363.091.000,00 (trezentos e sessenta e três milhões e noventa e um mil reais)relativos aos CRI DI I; (ii) R$43.816.000,00 (quarenta e três milhões e oitocentos e dezesseis mil reais)relativos aos CRI DI II; e (iii) R$280.593.000,00 (duzentos e oitenta milhões e quinhentos e noventa e três mil reais)relativos aos CRI Pré, a qual teve seu anúncio de encerramento divulgado em 7 de junho de 2024. Ressalvadas as hipóteses descritas nos respectivos documentos da oferta, o prazo dos (i) CRI DI I é de 1.100 (mil e cem) dias, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 31 de maio de 2027; (ii) CRI DI II é de 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 30 de maio de 2029; (iii) CRI Pré é de 2.558 (dois mil quinhentos e cinquenta e oito) dias, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de maio de 2031. Os CRI DI I faz jus a uma remuneração correspondente a 102% (cento e dois por cento) da variação acumulada da Taxa DI. Os CRI DI II fazem jus a uma remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI Pré fazem jus a uma remuneração de 12,4437% (doze inteiros e quatro mil quatrocentos e trinta e sete décimos de milésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A título de remuneração pelos serviços prestados nesta oferta, a XP recebeu cerca de 3 (três) milhões de reais.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em janeiro de 2025, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R$35 (trinta e cinco) milhões em diversos ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) 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 da XP 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, a XP e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão 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.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI/ a Instituição Custodiante/ o Escriturador dos CRI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e do Escriturador dos CRI, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário, de instituição custodiante e de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.



O Coordenador Líder, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesse.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente de Liquidação, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e o Agente de Liquidação declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesse.

Relacionamento entre o Itaú e o Agente Fiduciário dos CRI/ a Instituição Custodiante/ o Escriturador dos CRI

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

Relacionamento entre o Itaú e o Agente de Liquidação

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

Relacionamento entre a XP e o Agente Fiduciário dos CRI/ a Instituição Custodiante/ o Escriturador dos CRI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e do Escriturador dos CRI quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário, de instituição custodiante e de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante e o Escriturador dos CRI Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesse.

Relacionamento entre a XP e o Agente de Liquidação

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente de Liquidação quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.



Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Agente de Liquidação declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Devedora e a Securitizadora

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.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI/ a Instituição Custodiante/ o Escriturador dos CRI

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, conforme emissões identificadas no Anexo X ao Termo de Securitização, não há qualquer relação ou vínculo societário da Securitizadora com o Agente Fiduciário dos CRI. 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.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, o Agente de Liquidação é parte do grupo econômico da Securitizadora, tendo, portanto, vínculo societário junto à Securitizadora. A Securitizadora e o Agente de Liquidação declaram, na data deste prospecto que não há e nem está em curso nenhuma situação de conflitos de interesses. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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

O Contrato de Distribuição está disponível junto aos Coordenadores e à Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000 - São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com / securitizadora@opeacapital.com
Site: **https://www.opeacapital.com/pt/**

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01.310-930, São Paulo – SP
At.: Rafael Garcia Fonseca F. Lima
Telefone: (11) 3175-7633
E-mail: rafael.garcia@safra.com.br

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP
At: Georg Predtechensky
Telefone: (11) 99520-8502
E-mail: georg.predtechensky@itaubba.com; IBBA-FixedIncomeLargeCorporate@bba.com.br

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, São Paulo – SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais – DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

A Garantia Firme será prestada, de forma individual e não solidária, entre os Coordenadores, na proporção abaixo indicada:

Coordenador	Valor da Garantia Firme
Banco Safra	R$150.000.000,00
Itaú	R$125.000.000,00
XP	R$125.000.000,00
Total	**R$400.000.000,00**

As cláusulas do Contrato de Distribuição relacionadas à prestação da Garantia Firme por parte dos Coordenadores estão descritas na seção 8, item "8.4. Regime de distribuição" deste Prospecto Definitivo. Para além das condições do Contrato de Distribuição constantes da referida seção, há outros termos do Contrato de Distribuição considerados de relevância para os Investidores constantes deste Prospecto Definitivo, em especial, o item "8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção 8 deste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, foram incluídas nesta seção as cláusulas do Contrato de Distribuição relativas às Condições Precedentes.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as Partes acordaram as condições precedentes abaixo indicadas ("Condições Precedentes"), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:



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

(ii) preparação formalização e registro do lastro em conformidade com a regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** emissão de Debêntures por sociedade que tenha em seu objeto social, atividade relacionada ao setor imobiliário; **(b)** indicação de destinação futura dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures exclusivamente para o financiamento de atividades do setor imobiliário; e **(c)** que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da subscrição e integralização de ativos pela Securitizadora e que referidos ativos se enquadrem na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, e, portanto, sejam passíveis de compor o lastro dos CRI;

(iii) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração, atestando, que o setor principal de atividade da Devedora é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo;

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

(v) registro e prévia publicação dos atos societários que deliberam sobre a Emissão, nos termos da regulamentação vigente;

(vi) registro da Escritura de Emissão na JUCESP;

(vii) que os CRI sejam emitidos em Regime Fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(viii) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

(ix) obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI na CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, conforme condições descritas no Contrato de Distribuição;

(x) recebimento de pareceres jurídicos ("*Legal Opinion*") assinados elaborados pelos assessores legais da Devedora e dos Coordenadores, em termos satisfatórios aos Coordenadores, no primeiro horário comercial da data de liquidação da Oferta, sendo que os Coordenadores deverão receber uma minuta, para avaliação, até 3 (três) Dias Úteis antes da data de liquidação financeira da Oferta;

(xi) sem prejuízo do disposto no item (x) acima, fica certo e ajustado que a Securitizadora receberá uma *Legal Opinion* emitida exclusivamente pelo assessor jurídico da Devedora, como destinatária/beneficiária, que será diferente e apartada da *Legal Opinion* endereçada aos Coordenadores, com opiniões relativas à capacidade, poderes e autorização do Devedor relativos à Oferta, sobre a exequibilidade da Oferta e seu enquadramento como direitos creditórios imobiliários, com base na legislação aplicável;

(xii) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e Resolução CMN 5.118 e demais normativos aplicáveis à Emissão, bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora previstas nos Normativos ANBIMA, conforme aplicável;

(xiii) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pela Devedora, por suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, todos agindo em nome e benefício da Devedora de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.846/13 e o Decreto nº 11.129/22 conforme alterado ("Decreto 11.129"), a FCPA – *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act*, se aplicável ("Leis Anticorrupção");

(xiv) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pela Devedora, por suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, todos agindo em nome e benefício da Devedora, da legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("Legislação Socioambiental"), exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Securitizadora ou pela Devedora desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito), bem como inexistência de descumprimento da legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizem, direta ou indiretamente, ou incentivem mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;



(xv) preparação, aprovação e formalização de forma satisfatória para as Partes e os assessores legais, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando aos Documentos da Operação;

(xvi) remuneração, pela Devedora, conforme aplicável, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, à Instituição Custodiante, ao escriturador dos CRI, à Agência de Classificação de Risco e ao agente de liquidação;

(xvii) fornecimento, pela Devedora e pela Securitizadora, de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos legais aplicáveis da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto. Cada uma das Partes é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações que fornecerem;

(xviii) cumprimento pela Securitizadora e pela Devedora das obrigações aplicáveis previstas na regulamentação da CVM, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão;

(xix) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60;

(xx) cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora, das suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de início da Emissão, assim como a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures ou de Liquidação do Patrimônio Separado, previstas nos Documentos da Operação;

(xxi) recolhimento, pela Devedora (ou pela Securitizadora às expensas da Devedora), de taxas, tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação a taxa da CVM e a taxa de registro da Oferta perante a ANBIMA;

(xxii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução, extinção, da Devedora e/ou de qualquer Controladora; (ii) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Controlada que represente individualmente mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou de Controladas que representem em conjunto mais de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Devedora, considerando em ambos os casos as últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais da Devedora; (iii) decretação de falência da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (iv) pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; (v) pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (vi) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Securitizadora ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição); ou (vii) requerimento pela Devedora de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (vii) conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Securitizadora, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(xxiii) não ocorrência de qualquer alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou da Securitizadora, a exclusivo critério dos Coordenadores;

(xxiv) recebimento de declaração assinada pela Devedora e pela Securitizadora, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e pela Securitizadora constantes dos documentos relativos à Oferta devidamente assinadas por seus representantes legais, em termos previamente aprovados pelos Coordenadores, na data de liquidação;

(xxv) obtenção de classificação de risco (rating) para a Emissão equivalente a "AAA" em escala local pela Standard & Poor's, pela Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's, devendo a agência de classificação de risco, às expensas da Devedora, e devendo a Devedora e a Securitizadora fornecer informações com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;

(xxvi) envio aos Coordenadores de cópia eletrônica dos atos societários que deliberaram sobre a emissão das Debêntures e dos CRI, devidamente registrados na(s) junta(s) comercial(ais) competentes;

(xxvii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos da Oferta, incluindo a conclusão do processo de *back-up* e *circle-up* de material de divulgação nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxviii) assinatura dos questionários de *bring down due diligence* na data anterior à divulgação do Aviso ao Mercado, ao Procedimento de Bookbuilding e à data de liquidação dos CRI;

(xxix) **(a)** a Securitizadora, a Devedora, seus controladores, suas Controladas ou qualquer um de seus diretores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado; ou **(b)** uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada pelo Contrato de Distribuição não ser uma Contraparte Restrita. Para fins deste Prospecto Definitivo: **(i)** "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação **(1)** designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("OFAC"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil); **(2)** que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado; ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; **(ii)** "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Prospecto incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no aplicável Leis e regulamentos de sanções) Irã, Coréia do Norte, Síria, Rússia e territórios contestados de Donetsk e Luhansk; (iii) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas;

(xxx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxxi) cumprimento, pela Securitizadora e pela Devedora, até a data de liquidação dos CRI, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, assim como a não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista nos Documentos da Operação;

(xxxii) autorização prévia pela Devedora aos Coordenadores para, nos limites das normas vigentes, divulgar a Emissão por qualquer meio, inclusive utilizando a logomarca da Devedora;

(xxxiii) recebimento pelos Coordenadores, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os auditores independentes da Devedora e com a Devedora, com relação aos Prospectos, em forma e conteúdo aceitáveis e em termos satisfatórios aos Coordenadores, de acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade CTA 23, de 15 de maio de 2015;

(xxxiv) não ocorrência de alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto caso os atuais controladores se mantenham no controle da Devedora.

(xxxv) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro (*CFO*) da Devedora relativa à veracidade e consistência de determinadas informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (*CFO Certificate*), conforme aplicável;

(xxxvi) aprovação da Emissão e da Oferta pelos comitês internos dos Coordenadores;

(xxxvii) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas, que não tenham sido reveladas aos Coordenadores ou aos assessores legais na auditoria jurídica (*due diligence*) ou nas demonstrações financeiras da Devedora que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica e financeira;

(xxxviii) recebimento, pelos Coordenadores, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do *checklist* preparado pelos assessores legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e

(xxxix) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes dos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a primeira Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar, a seu exclusivo critério, por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador

que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67, da Resolução CVM 160. Neste caso, como o registro da Oferta já foi obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67, conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º, do Ofício-Circular n.º 10/2023/CVM/SRE.

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

Comissões e Despesas (com *gross up*)	**Montante (em R$)**	**Custo Unitário por CRI (em R$) (1)**	**% do Valor Total da Emissão**
Custos Totais (*flat*)	10.681.122,83	26,70	2,6703%
Comissões do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais	9.069.880,55	22,67	2,2675%
Comissão de Estruturação (*Flat*) (2a)	800.000,00	2,00	0,2000%
Prêmio de Garantia Firme (*Flat*) (2b)	200.000,00	0,50	0,0500%
Comissão de Distribuição (*Flat*) (2c)	7.181.226,00	17,95	1,7953%
Comissão de Sucesso (*Flat*) (2d)	-	0,00	0,0000%
Imposto Gross Up (*Flat*)	888.654,55	2,22	0,2222%
Registros CRI	260.452,00	0,65	0,0651%
Taxa de fiscalização CVM (*flat*)	150.000,00	0,38	0,0375%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI (*flat*)	86.750,00	0,22	0,0217%
B3: Taxa de Registro do Lastro (*flat*)	4.000,00	0,01	0,0010%
B3: Taxa de Liquidação Financeira (*flat*)	1.000,00	0,00	0,0003%
Taxa Anbima (Base de Dados) (*flat*)	2.830,00	0,01	0,0007%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas) (*flat*)	15.872,00	0,04	0,0040%
Prestadores de Serviço do CRI	1.350.790,28	3,38	0,3377%
Securitizadora (Implantação) (*flat*)	22.509,85	0,06	0,0056%
Taxa de Administração - Primeira Parcela (*flat*)	3.939,22	0,01	0,0010%
Pesquisa Reputacional (*flat*)	249,00	0,00	0,0001%
Escriturador - Primeira Parcela (*flat*)	28.684,12	0,07	0,0072%
Escriturador do CRI (Implantação) (*flat*)	1.195,17	0,00	0,0003%
Agente de liquidação (*flat*)	27.988,34	0,07	0,0070%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela (*flat*)	9.561,37	0,02	0,0024%
Registro do Lastro (*flat*)	5.975,86	0,01	0,0015%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela (*flat*)	17.927,57	0,04	0,0045%
Agente Fiduciário (Implantação) (*flat*)	11.951,72	0,03	0,0030%
Auditora do P.S. (*flat*)	3.200,00	0,01	0,0008%
Contabilidade do P.S. (*flat*)	1.440,00	0,00	0,0004%
Agência de Publicidade e Diagramação (*flat*)	12.000,00	0,03	0,0030%
Assessores Legais (*flat)*	340.000,00	0,85	0,0850%
Impostos (Gross Up) Assessores Legais (*flat*)	22.280,23	0,06	0,0056%

Comissões e Despesas (com *gross up*)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$) (1)	% do Valor Total da Emissão
Auditor Independente da Devedora (flat)	733.137,83	1,83	0,1833%
Agência de Classificação de Risco (flat)	108.750,00	0,27	0,0272%
Custos Totais (recorrentes)	201.545,65	0,50	0,0504%
Prestadores de Serviço do CRI	201.545,65	0,50	0,0504%
Taxa de Administração (Mensal)	3.939,22	0,01	0,0010%
Agente Fiduciário (Anual)	16.602,10	0,04	0,0042%
Verificação Destinação de Recursos (Semestral)	1.328,17	0,00	0,0003%
Instituição Custodiante (Anual)	8.854,45	0,02	0,0022%
Escriturador (Anual)	26.563,36	0,07	0,0066%
Liquidante (Anual)	27.988,34	0,07	0,0070%
Auditoria do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,01	0,0008%
Contabilidade (Trimestral)	1.440,00	0,00	0,0004%
B3: Custódia do Lastro (Mensal)	2.880,00	0,01	0,0007%
Agência de Classificação de Risco (Anual)	108.750,00	0,27	0,0272%
Valor Total Líquido de Despesas	**389.318.877,17**		
Valor Líquido Para Emissora (com a retenção do Fundo de Despesas)	**389.206.877,17**		

(1) Cálculo realizado considerando 400.000 (Quatrocentos mil) CRIs, correspondente ao Valor Total da Emissão de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

(2a) Comissão de Estruturação: a este título, será devido aos Coordenadores uma comissão equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) *flat* incidente sobre o Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio, multiplicado pelo montante de CRI efetivamente subscritos e integralizados ("Comissão de Estruturação");

(2b) Prêmio de Garantia Firme: a este título, será devido aos Coordenadores uma comissão equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o montante total objeto de Garantia Firme, independente do efetivo exercício da Garantia Firme ("Prêmio de Garantia Firme");

(2c) Comissão de Distribuição: este título os Coordenadores farão jus ao valor equivalente ao percentual de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo médio dos CRI da respectiva série, incidente sobre o volume de emissão da respectiva série com base no Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio ("Comissão de Distribuição"). Poderá haver repasse da Comissão de Distribuição para os Participantes Especiais, desde que em comum acordo entre os Coordenadores e sempre respeitando o *all in cost* da Emissão, sendo que os Coordenadores realizarão diretamente a transferência para os Participantes Especiais, por conta e ordem da Devedora;

(2d) Comissão de Sucesso: a este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, com relação a cada uma das séries, uma comissão de 30% (trinta por cento) sobre a eventual redução de *spread* no Procedimento de *Bookbuilding*, incidente sobre o prazo médio calculado separadamente para cada série, e sobre o volume emitido de cada série com base no Preço de Integralização dos CRI ("Comissão de Sucesso"). Para efeitos do cálculo da Comissão de Sucesso será considerado o Preço de Integralização dos CRI sem considerar eventual ágio ou deságio.

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Valor Líquido por CRI (R$)
400.000	1.000,00	26,70	2,6703%	973,30

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

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.opeacapital.com (neste website, acessar a aba "Relações com Investidores", selecionar "Opea Securitizadora S.A.", selecionar "2024" e, assim, obter todos os documentos que desejar) e no seguinte website: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM (neste website, Clicar em "Exibir Filtro", em "tipo de certificado" selecionar "informações da securitizadora", em "Securitizadora" selecionar "Opea Securitizadora S.A." e em "Período de Entrega De" e "Período de Entrega Até" colocar as datas referentes ao período de busca e, dessa forma, obter os documentos desejados).

Formulário de referência da Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto Definitivo como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- **Devedora**: https://ri.cury.net/ (neste *website*, no campo "Informações aos Investidores", clicar em "Documentos CVM" e, em seguida, clicar em "Formulário de Referência" e, então, selecionar o documento mais recente do Formulário de Referência).

- **CVM**: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Cury Construtora e Incorporadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Cury Construtora e Incorporadora S.A.". Posteriormente, no campo período de entrega selecionar "período", em seguida procurar por "FRE - Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

- **B3**: www.b3.com.br (neste *website* acessar, na página inicial, "Empresas Listadas" e digitar "Cury Construtora e Incorporadora" no campo disponível, clicar em "Buscar" e, em seguida em "Cury Construtora e Incorporadora S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados", clicar em "2024- Formulário de Referência").

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de auditoria jurídica para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco *"Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora"* constante na página 59 deste Prospecto.

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

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e para o período encerrado em 31 de março de 2024, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte *website*: www.opeacapital.com (neste website, acessar a aba "Relações com Investidores", selecionar "Opea Securitizadora S.A.", selecionar "2024" e, assim, obter todos os documentos que desejar) e no seguinte *website*: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=5&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=07%2F01%2F2020&idModalidade=&palavraChave= (neste *website*, Clicar em "Exibir Filtro", em "tipo de certificado" selecionar "informações

da securitizadora", em "Securitizadora" selecionar "Opea Securitizadora S.A." e em "Período de Entrega De" e "Período de Entrega Até" colocar as datas referentes ao período de busca e, dessa forma, obter os documentos desejados).

Nos termos do artigo 47, VII, da Resolução CVM 60, a Securitizadora está isenta da obrigação de envio de informações trimestrais à CVM.

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

Demonstrações financeiras da Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, bem como as informações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Devedora: https://ri.cury.net/ (neste website, no campo "Central de Resultados", selecionar "2021 ou 2022 ou 2023" e, por fim, clicar em "4T21 ou 4T22 ou 4T23" na linha "DFs Consolidadas" ou selecionar "2024" e, na sequência, clicar em "3T24" na linha ITR/DFP).

CVM: http://www.gov.br/cvm (neste website, clicar em "Companhias" em "Pesquisa de Dados", posteriormente selecionar "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM)". Nesta página digitar "Cury" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Cury Construtora e Incorporadora S.A.". Ato contínuo, na opção "Período de Entrega", selecionar um período que se inicie, no máximo, na data de encerramento do período desejado em relação ao qual se deseja obter as demonstrações financeiras e, no campo "Categoria", selecionar "Dados Econômico Financeiros" e clicar em "Consultar". Posteriormente, selecionar a demonstração financeira a ser consultada e clicar, na coluna "Ações", em "Visualizar o Documento" ou "Download").

B3: www.b3.com.br (neste website, acessar, na página inicial, a seção "Acesso Rápido" clicar em "Empresas Listadas" e digitar "Cury" no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "Cury Construtora e Incorporadora S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas "Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP").

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

Aprovação Societária da Emissora e RCA da Devedora incorporadas a este Prospecto Definitivo, constantes do Anexo I e do Anexo II, respectivamente.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos Anexos III e IV.

15.6. Termo de securitização de créditos;

O Termo de Securitização e o seu primeiro aditamento encontram-se incorporados a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo VI.

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

A Escritura de Emissão de CCI e seu respectivo primeiro e a Escritura de Emissão de Debêntures e seu respectivo primeiro aditamentos encontram-se incorporados a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo VII e Anexo V, respectivamente.

15.8. Relatório Definitivo de Classificação de Risco.

Relatório Definitivo de Classificação de Risco incorporado a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo X.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Securitizadora e pelos Coordenadores, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000 - São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com/ securitizadora@opeacapital.com

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

Coordenadores

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista
CEP 01.310-930, São Paulo – SP
At.: Rafael Garcia Fonseca F. Lima
Telefone: (11) 3175-7633
E-mail: rafael.garcia@safra.com.br

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo – SP
At: Georg Predtechensky
Telefone: (11) 99520-8502
E-mail: georg.predtechensky@itaubba.com; IBBA-FixedIncomeLargeCorporate@bba.com.br

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04.543-010, São Paulo – SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais – DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Devedora

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Conj. 132 D,
Bairro Vila Olimpia, CEP 04.551-060, São Paulo/ SP
At.: João Carlos Mazzuco; Ronaldo Cury de Capua e Guilherme Proto
Telefone: (11) 3117-1300
E-mail: joao.mazzuco@cury.net; ronaldo.cury@cury.net; guilherme.proto@cury.net

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

PINHEIRO GUIMARÃES

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



Assessor Jurídico da Devedora

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 12º andar - Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP
E-mail: gustavo.cunha@ldr.com.br
At.: Gustavo Silveira Cunha
Telefone: (11) 3702-7314
Website: https://www.ldr.com.br/

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

Auditor Independente da Devedora

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6o andar - Torre A
CEP 04711-904, São Paulo – SP
At.: Thais Rodrigues
Telefone: (11) 3940-1500
E-mail: tlrodrigues@kpmg.com.br

Auditor Independente da Securitizadora

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, auditor responsável da Securitizadora por auditar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 e 2023 e o período findo em 31 de março de 2024.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções
CEP 04571-010, São Paulo – SP
At.: Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer (CT CRC 1SP-260.164/O-4)
Telefone: (11) 3886-5100
E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com
Website: https://www.grantthornton.com.br

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA, auditor responsável da Securitizadora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021.

Rua Verbo Divino, n° 1.400, conjuntos 101, 201, 301 e 401, CEP 04719-911, São Paulo – SP
At.: Mark Suda Yamashita
Telefone: (11) 3940-1500
E-mail: comunidade@kpmg.com.br
Website: https://kpmg.com/br/pt/home.html

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

Agente Fiduciário dos CRI

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação)
Website: www.vortx.com.br

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

Agente de Liquidação

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa
CEP: 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com / securitizadora@opeacapital.com / liquidante@opeacapital.com.br

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

Escriturador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo – SP
At.: Fernanda Acunzo
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: spb@vortx.com.br
Site: www.vortx.com.br

Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortx.com.br
Site: www.vortx.com.br

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, aos Participantes Especiais e na CVM.

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

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta puderam e podem obter exemplares do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e dos Coordenadores indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- **Securitizadora – www.opeacapital.com** (neste website, clicar na barra lateral e selecionar "Emissões", preencher a barra de pesquisa com "370" ou com os respectivos códigos ISIN indicados na capa deste Prospecto Definitivo, selecionar o grupamento da respectiva emissão e série, e assim obter todos os documentos desejados, na aba "documentos").

- **Coordenador Líder - https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm** (neste *website*, clicar em "CRI – Cury (jan/2025)", e então, clicar nos documentos desejados).

- **Itaú - https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/** (neste *website* clicar em "Ver Mais", identificar "Cury", e então, na seção "2024" e "370ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora", selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

- **XP - www.xpi.com.br** (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Cury - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES DA 370ª (TRICENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A." e, então, clicar no documento desejado).

- **CVM – https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

- **B3 – www.b3.com.br/pt_br** (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "Opea Securitizadora S.A.", ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 370 – Série: 1,2,3,4". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).



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

Declaração constante do Anexo VIII deste Prospecto Definitivo.

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

Declarações da Securitizadora constante do Anexo IX deste Prospecto Definitivo.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos **I**nvestidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17.1. Informações adicionais da devedora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A DEVEDORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.6, 1.8, 4.1 e 4.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "*Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora*" constante na página 59 deste Prospecto.

17.3. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.15 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "*Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora*" constante na página 59 deste Prospecto.

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

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "*Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora*", constante na página 59 deste Prospecto.

17.5. Medições Não Contábeis Devedora

Em R$ milhões, exceto %	**Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024**	**Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2023**
EBITDA	614,6	417,2
Margem EBITDA	21,3%	20,1%
EBITDA Ajustado	620,7	421,3
Margem EBITDA Ajustada	21,5%	20,3%

Em R$ milhões, exceto %	**Em 30 de setembro de 2024**	**Em 31 de dezembro de 2023**
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(322,7)	(378,9)
Dívida Líquida (Caixa Líquido) /Patrimônio Líquido	(26,2%)	(38,0%)

Em R$ milhões, exceto %	**Período de 12 (doze) meses encerrado em 30 de setembro de 2024**	**Período de 12 (doze) meses encerrado em 30 de setembro de 2023**
ROE LTM	64,2%	49,7%

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem do EBITDA Ajustada

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ou Lucro Antes do Resultado Financeiro Líquido, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização), em português LAJIDA é uma medida não contábil utilizada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM 156, de 23 de junho de 2022. Para o cálculo do EBITDA parte-se do lucro líquido do exercício, acrescentando-se a este o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido, o resultado financeiro (despesas financeiras menos receitas financeiras) e as despesas de depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pela razão entre o EBITDA e a Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.



A Devedora acredita que o EBITDA e a Margem EBITDA são medições apropriadas para a compreensão da sua eficiência operacional uma vez que no seus cálculos não são incluídas despesas de depreciação, amortização, despesas de imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e resultados financeiros, líquidos e dessa forma não é afetado por flutuações nas taxas de juros (sejam elas aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributária de imposto de renda e contribuição social, bem como pelos níveis de depreciação e amortização.

O EBITDA e a Margem EBITDA, não são medidas contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) nem de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP).

A Devedora acredita que o EBITDA Ajustado e a Margem do EBITDA Ajustado apresentam medidas importantes para a avaliação de seu desempenho operacional e geração de caixa pois permitem uma comparação com outras companhias do mesmo segmento da Devedora, excluindo-se os efeitos da alavancagem financeira, ainda que outras empresas possam calcular o seu EBITDA Ajustado e a Margem do EBITDA Ajustado de maneira distinta, a partir da consideração de outros critérios. Desse modo, a Devedora desconsidera os encargos financeiros capitalizados referentes aos custos de empréstimos alocados ao custo e, portanto, referentes aos custos financeiros de empréstimos incorridos, os quais foram capitalizados conforme CPC 20 (R1) Custos de Empréstimos, do cálculo do EBITDA.

Os juros do financiamento da construção são registrados como custo das vendas e serviços, e não como custos financeiros, pois tais encargos financeiros estão relacionados ao processo de produção. Dessa forma, o EBITDA Ajustado compreende o EBITDA ajustado pelos encargos de financiamentos no resultado da Devedora, de acordo com o método padrão estabelecido pela Resolução CVM 156. A Margem EBITDA Ajustada é calculada pela razão entre o EBITDA ajustado e a Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

ROE LTM

O ROE LTM (Return on Equity) é o lucro líquido atribuível aos acionistas controladores referente aos últimos doze meses em uma determinada data base, dividido pelo Patrimônio Líquido da Controladora Médio (vide tabela de apuração do Patrimônio Líquido da controladora Médio, abaixo) da Devedora. O ROE LTM não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROE LTM de maneira diferente da Devedora.

A Devedora entende que a medição do ROE LTM é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Devedora em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Devedora, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

Dívida Líquida e Dívida Liquida/Patrimônio Líquido

A Dívida Líquida é uma medida não contábil calculada pela subtração dos valores do Caixa e Equivalentes de Caixa, e Títulos e Valores Mobiliários da soma do valor de Empréstimos e Financiamentos de curto e longo prazos.

A Dívida Liquida/Patrimônio Líquido é uma medição não contábil calculado pela divisão entre a Dívida Líquida e o patrimônio líquido.

A Devedora entende que a divulgação de informações sobre Dívida Líquida, incluindo a Dívida Liquida/Patrimônio Líquido, visa apresentar uma visão geral de seu endividamento e de sua posição financeira.

Outras empresas podem calcular a Dívida Líquida e a Dívida Liquida/Patrimônio Líquido de maneira diferente da Devedora. Na gestão de nossos negócios, utilizamos a Dívida Líquida como forma de avaliar nossa situação financeira. A Devedora entende que essas medidas funcionam como uma ferramenta importante para comparar, periodicamente, a posição financeira da Devedora, analisar o grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional, bem como para embasar determinadas decisões gerenciais. A Dívida Líquida e a Dívida Liquida/Patrimônio Líquido não são medidas contábeis reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possuem significado padrão.

Conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

EBITDA, Margem EBITDA, EBTIDA Ajustado e Margem EBTIDA Ajustada

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA e para o EBITDA Ajustado, os cálculos da Margem EBITDA e da Margem EBTIDA Ajustada, no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024 e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2023:

Em R$ milhões, exceto %	Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024	Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2023
Lucro Líquido do período	509,9	331,0
(+) Imposto de renda e Contribuição Social	64,1	52,7
(+) Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e Prop. Invest.)	22,3	19,0
(+) Resultado financeiro	18,3	14,6
EBITDA	614,6	417,2
Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	2.891,3	2.074,6
Margem EBITDA	21,3%	20,1%
(+) Encargos de financiamentos (apropriados no resultado)	6,0	4,2
EBITDA Ajustado	620,7	421,3
Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	2.891,3	2.074,6
Margem EBITDA Ajustada	21,5%	20,3%

ROE LTM

A tabelas abaixo demonstram a reconciliação do ROE LTM da Devedora no período dos últimos 12 (doze) meses (LTM) encerrados em 30 de setembro de 2024 e no período dos últimos 12 (doze) meses (LTM) encerrados em 30 de setembro de 2023:

Em R$ milhões, exceto %	Período dos últimos 12 (doze) meses (LTM) encerrados em 30 de setembro de 2024	Período dos últimos 12 (doze) meses (LTM) encerrados em 30 de setembro de 2023	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2023	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2022
Lucro Líquido atribuível aos acionistas controladores LTM*	644,5	413,2	481,8	329,9
Patrimônio Líquido da Controladora Médio**	1.003,6	830,7	808,3	671,4
ROE LTM	64,2%	49,7%	59,6%	49,1%

**O detalhamento dos valores do Lucro Líquido atribuível aos acionistas controladores no período dos últimos 12 (doze) meses (LTM) encerrados em 30 de setembro de 2024 decorre, portanto, do resultado do cálculo do LTM com base na tabela abaixo, em que (a)+(b)-(c) = Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores LTM. O Lucro Líquido atribuível aos acionistas controladores no período dos últimos 12 (doze) meses (LTM) encerrados em 30 de setembro de 2023, por sua vez, decorre do resultado do cálculo do LTM em que (c)+(d)-(e) = Lucro Líquido Atribuível aos acionistas controladores LTM.*

***O Patrimônio Líquido da Controladora Médio é calculado da seguinte forma: (patrimônio líquido da controladora em 30 de setembro de 2024 + patrimônio líquido da controladora em 30 de setembro de 2023) dividido por dois. O Patrimônio Líquido da Controladora Médio em 31 de dezembro de 2023 é calculado da seguinte forma: (patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2023 + patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2022) dividido por dois. O Patrimônio Líquido da Controladora Médio em 31 de dezembro de 2022, é calculado da seguinte forma: (patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2022 + patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2021) dividido por dois.*

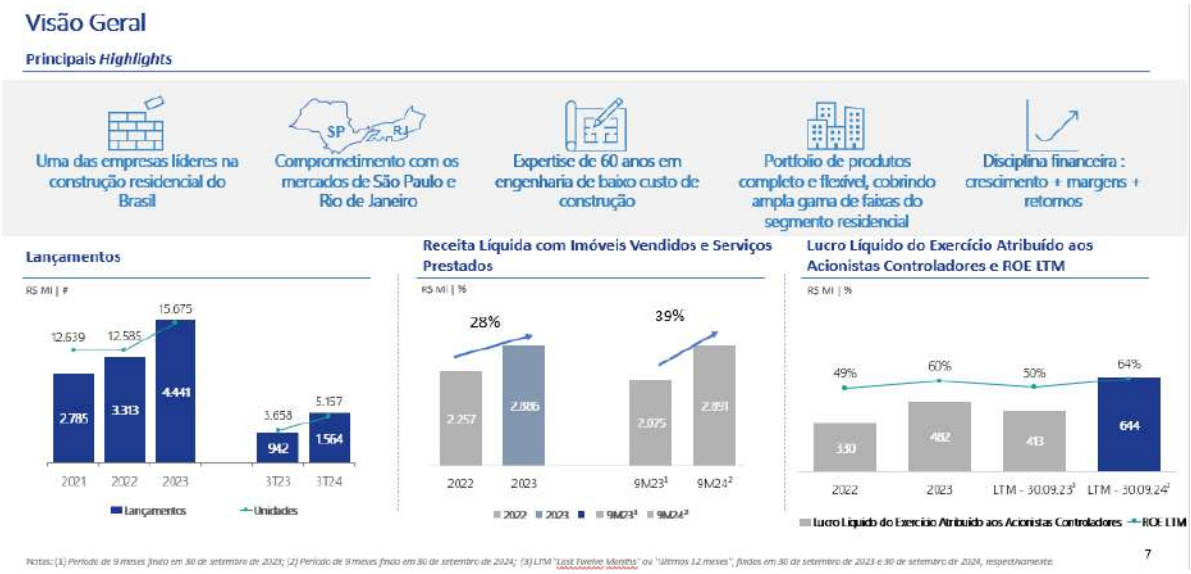
Em R$ milhões, exceto %	Período de 12 (doze) meses encerrado em 30 de setembro de 2024 (a+b-c)	Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024 (a)	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2023 (b)	Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2023 (c)
Lucro Líquido atribuível aos acionistas controladores	644,5	484,1	481,8	321,4

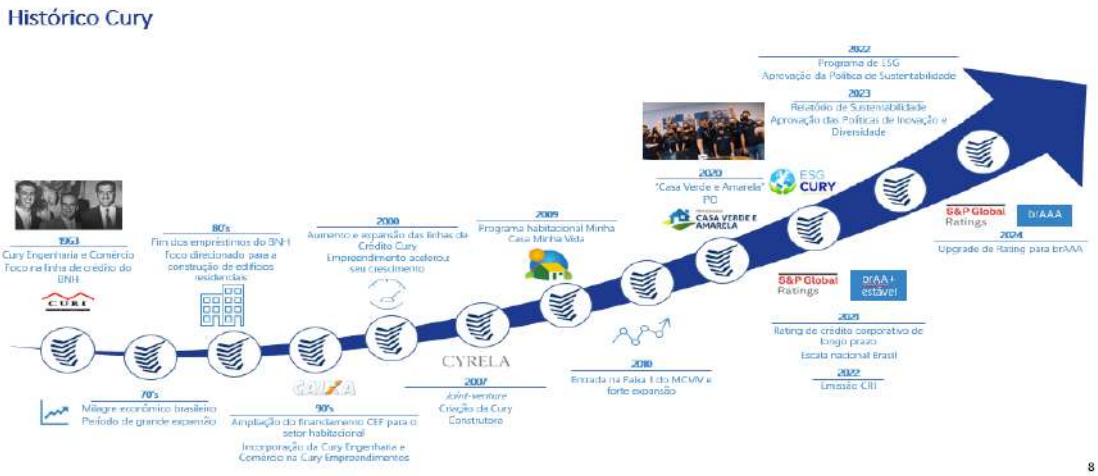
Em R$ milhões, exceto %	Período de 12 (doze) meses encerrado em 30 de setembro de 2023 (c+d-e)	Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2023 (c)	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2022 (d)	Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022 (e)
Lucro Líquido atribuível aos acionistas controladores	413,2	321,4	329,9	238,1

Dívida Líquida e Dívida Liquida/Patrimônio Líquido

A tabela abaixo demonstra a reconciliação da Dívida Líquida e da Dívida Liquida/Patrimônio Líquido da Devedora em 30 de setembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Em R$ milhões, exceto %	Em 30 de setembro de 2024	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
(+) Empréstimos e financiamentos circulante	141,5	124,3	120,9
(+) Empréstimos e financiamentos não circulante	961,0	489,1	360,1
(-) Caixa e equivalentes de caixa	760,3	643,6	562,3
(-) Títulos e valores mobiliários	665,0	348,6	227,2
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(322,7)	(378,9)	(308,5)
Patrimônio líquido do período	1.233,3	997,0	877,7
Dívida Líquida (Caixa Líquido)/Patrimônio Líquido	(26,2%)	(38,0%)	(35,1%)





Desenvolvimento de Projetos Residenciais

SÃO PAULO



Lançamento	SET 2020
TOTAL DE 1.796 UNIDADES	
URBAN BARRA FUNDA I	
448 UNIDADES	
URBAN BARRA FUNDA II	
616 UNIDADES	
FLOW BARRA FUNDA I	
414 UNIDADES	
Flow Barra Funda II	
318 UNIDADES	

RIO DE JANEIRO



Lançamento	SET 2020
TOTAL DE 1.940 UNIDADES	
MÉRITO ZONA NORTE	
211 UNIDADES	
URBAN ZONA NORTE	
388 UNIDADES	
DEZ ZONA NORTE	
484 UNIDADES	
DEZ IRAJÁ	
452 UNIDADES	
DEZ VISTA ALEGRE	
405 UNIDADES	

RIO DE JANEIRO



Lançamento	MAR 2020
TOTAL DE 2.031 UNIDADES	
PQ. DOS SONHOS SÃO GONÇALO	
211 UNIDADES	
BELA VISTA SÃO GONÇALO	
420 UNIDADES	
VIVA MAIS SÃO GONÇALO	
400 UNIDADES	
MEU LAR SÃO GONÇALO	
500 UNIDADES	
COMPLETO GUANABARA	
500 UNIDADES	

9

Amplo Portfólio de Produtos

Extenso portfólio de produtos, cobrindo diversos níveis de faixa de renda, o que permite explorar amplo mercado acessível em três segmentos do Programa MCMV, além do SBPE

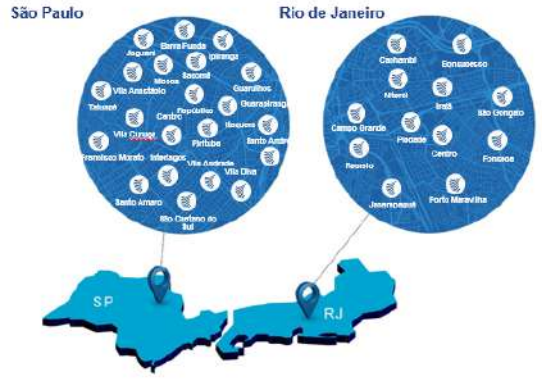
	Conceito	Público Alvo	Preço Médio 3T24 (R$)	Faixa de Renda Mensal Alvo	Fonte de Financiamento	Total %VGV Vendido em 3T24	Fotos Selecionadas dos Imóveis
5 andares	Padrão (Meu Lar)	▪Grupos 1 e 2 do MCMV	-	R$2.600 – R$4.000	▪MCMV (1,5 e 2)	-	
5 andares	Superior (Completo/ Parque dos Sonhos)	▪Grupo 2 do MCMV	~209.000	R$3.500 – R$4.400	▪MCMV (2)	0,6%	
21 andares	Padrão (Único/Dez)	▪Grupo 2 e 3 do MCMV	~257.000	R$4.000 – R$7.000	▪MCMV (2 e 3)	10,2%	
21 andares	Moderno (Urban)	▪Grupo 3 do MCMV	~278.000	R$5.000 – R$10.000	▪MCMV (3) ▪SBPE	28,3%	
21 andares	Superior (Mérito)	▪Grupo SBPE	~334.000	R$6.000 – R$13.000	▪MCMV (3) ▪SBPE	60,9%	

10

Voltado para os principais mercados imobiliários do país

Foco nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro - o eixo do Mercado Imobiliário no Brasil

Presença Geográfica nas Cidades de SP e RJ



Principais *Highlights* | SP e RJ

Estado[2]	Lançamentos – UDM R$ Milhões	Estoque R$ Milhões	Unidades em Construção
SP	3.778,8	834,7	28.618
%Total	63%	45%	72%
RJ	2.261,3	1.005,5	11.259
%Total	37%	55%	28%
TOTAL	6.040,1	1.840,2	39.877

Banco de Terrenos

	Rio de Janeiro	São Paulo
VGV 100%	~R$5,9 bi	~R$13,62 bi
Unidades	~17,2 mil	~49,9 mil
Market Share	~15,2% na Cidade do Rio de Janeiro	~ 5,6% na Cidade de São Paulo

11

Diversificação de Regiões Geográficas em SP e RJ

Lançamentos Acumulados 9M24



Região	Empreendimentos	VGV	%
SP	15	3.130.154.701	60%
Zona Norte	3	441.942.401	9%
Zona Sul	6	1.182.222.441	23%
Zona Leste	4	1.086.729.859	21%
Zona Oeste	2	419.260.000	8%
RJ	12	2.053.333.656	40%
Zona Norte	1	144.420.945	3%
Zona Oeste	4	577.233.717	11%
Porto	7	1.100.373.994	21%
Niterói	1	231.305.000	4%
TOTAL	27	5.183.488.357	100%

27
Empreendimento Totais
SP e RJ

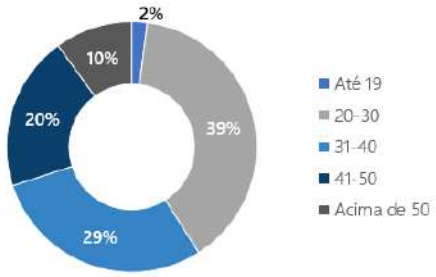
R$ 5,2 Bi
VGV Total
SP e RJ



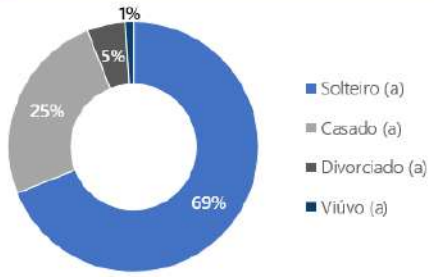
12

Perfil dos Clientes

Faixa Etária



Estado Civil



RENDA MÉDIA DE R$ 4.000 A R$ 13.000
COMPRADORES DE PRIMEIRO IMÓVEL

44% Mulheres

56% Homens

Regional



13

Expertise em Engenharia: 61 Anos de Experiência

Alvenaria Estrutural



Flexibilidade



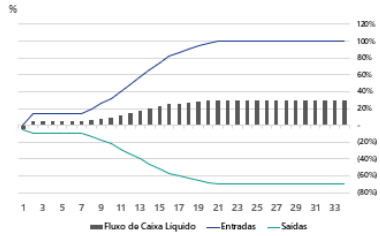
14

Geração de Caixa Positiva

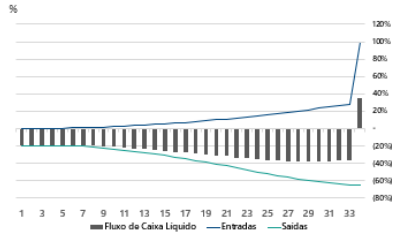
Análise Ilustrativa do Fluxo de Caixa Acumulado das Construtoras (% do VGV)

O crédito associativo permite a transferência de recebíveis para empresas construtoras pela instituição bancária logo após as vendas, proporcionando um grande benefício para a posição de caixa dessas empresas. Assim, a Cury pode completar um ciclo completo de construção em um curto período de tempo devido ao retorno esperado e entrada de recursos em dinheiro.

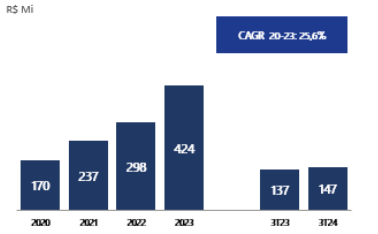
Fluxo de Caixa | Baixa Renda



Fluxo de Caixa | Média e Alta Renda



Geração de Caixa | Cury



A — Permuta de Terrenos ou Parcelas de Longo Prazo Após a Aprovação do Projeto

B — Projetos Lançados com Financiamento Já Aprovado

C — Repasses Rápidos de Financiamento para a Instituição Financeira

15.975 Unidades Repassadas nos últimos 12 meses

Estrutura de Governança

Equipe de Administração

	Fábio Elias Cury CEO	João Carlos Mazzuco, CFA CFO	Paulo B. Curi VP de Engenharia	Ronaldo Cury de Capua IRO	Leonardo M. da Cruz VP de Vendas e Novos Negócios	Sabrina Gonçalves COO	Bruna Santini Diretora de Incorporação	Giuseppe F. Vergara Diretor de Engenharia SP	David A. Nonno Diretor de Engenharia RJ
Experiência (Anos)	+33	+26	+33	+24	+19	+23	+17	+28	+28
Educação	Mackenzie	USP, LSE	Mackenzie	FMU, FGV	Wharton	FDC	Mackenzie	Universidade Ambiental Mauá	UNIRANTA

Membros do Conselho de Administração e Principais Comitês



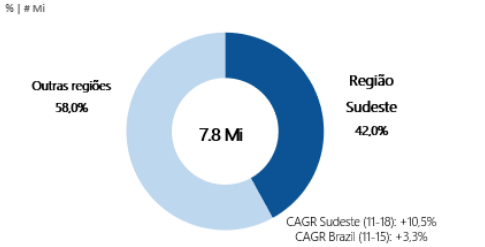
Notas: (1) Data base de 21 de Novembro de 2024

Estrutura Acionária(1)

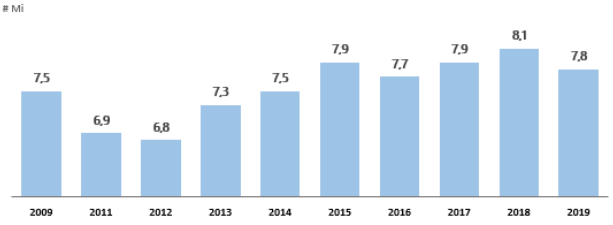


Déficit Habitacional em São Paulo e Rio de Janeiro

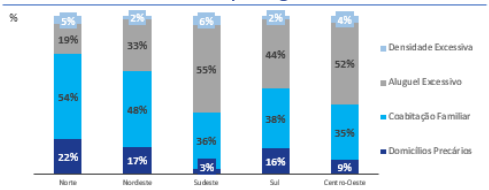
Déficit Habitacional no Brasil por Região



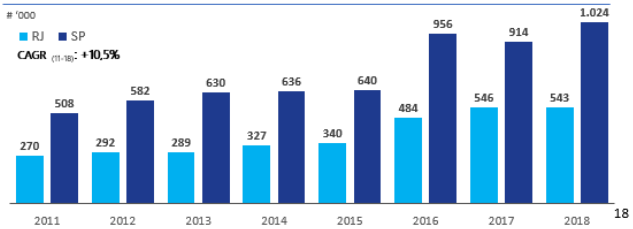
Déficit Habitacional Brasileiro



Déficit Habitacional Brasileiro por Região



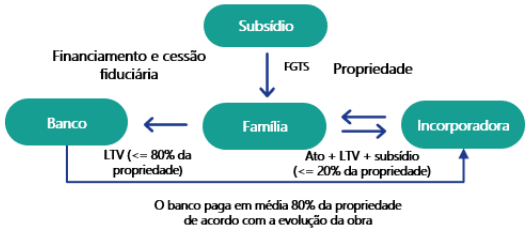
Déficit Habitacional em São Paulo e Rio de Janeiro



Minha Casa Minha Vida

Visão Geral

Criado em 2009 e depois chamado de Casa Verde e Amarela. Juntos, os dois programas já contrataram mais de 6 milhões de unidades habitacionais. É respaldado por forte demanda e financiado com recursos do FGTS (Fundo de Garantia de Tempo de Serviço) e OGU (Orçamento Geral da União - faixa 1).



OPERADO PELA CAIXA ECONOMICA FEDERAL

QUANTO MENOR A RENDA, MAIOR OS SUBSÍDIOS

Novas Faixas de Renda

		Taxa de juros nominal % a.a (cotista do FGTS)	Taxa de juros nominal % a.a (não cotista do FGTS)
Faixa 1	Até R$ 2.000,00	4,00% - 4,25%	4,50% - 4,75%
	R$ 2.000,01 a R$ 2.640,00	4,25% - 4,50%	4,75% - 5,00%
Faixa 2	R$ 2.640,01 a R$ 3.200,00	4,75% - 5,00%	5,25% - 5,50%
	R$ 3.200,01 a R$ 3.800,00	5,50%	6,00%
	R$ 3.800,01 a R$ 4.400,00	6,50%	7,00%
Faixa 3	R$ 4.400,01 a R$ 8.000,00	7,66%	8,16%

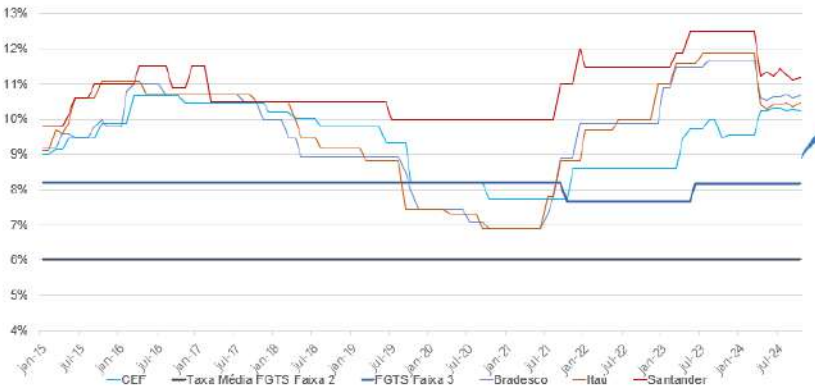
Novo Teto

- Novo teto aprovado em jun/23: R$ 350.000
- Aumento das faixas de renda
- Prazo financiamento: 30 para 35 anos
- Revisão do teto do programa em jun/23
- Carência 6 meses para pagamento prestação pós chaves

Visão Geral das Linhas de Financiamento à Habitação

Ainda que o FGTS tenha um papel preponderante no financiamento habitacional, outras opções competitivas de financiamento estão disponíveis

Evolução das Taxas e SPBE e MCMV



CAIXA

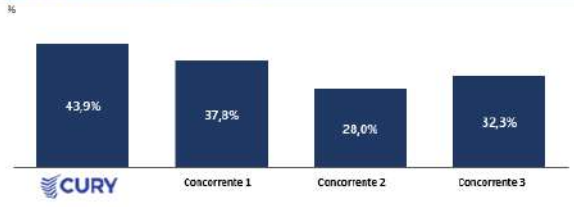
SBPE - TR	Aquisição/Construção
Balcão	9,99%
Bonificação 1	9,89%
Bonificação 2	9,79%
Customizada	8,99%

Taxa pro-cotista
FGTS 7,66% a.a. para imóveis até R$ 350 mil

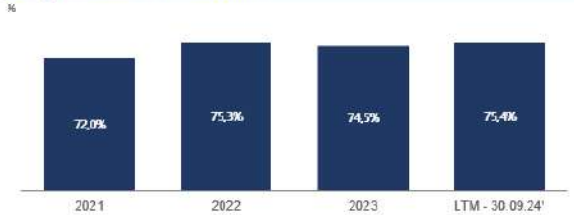
20

Estratégia Interna de Vendas

VSO | Velocidade de Vendas 3T24



VSO | Velocidade de Vendas LTM



Nota: (1) LTM "Last Twelve Months" ou "Últimos 12 meses", findo em 30 de setembro de 2024.

Vendas Líquidas

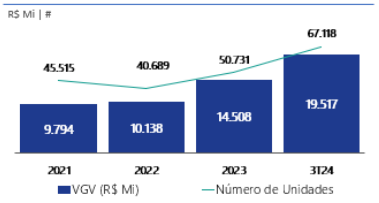


22

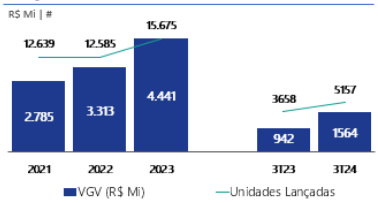
Histórico Operacional e Financeiro (1/3)

Capacidade de execução e sólido modelo de negócios se traduzem em crescimento, fortes margens e sólida geração de caixa

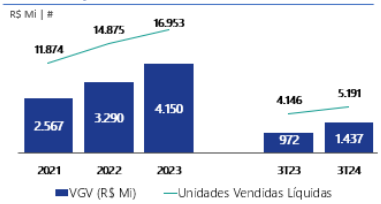
Banco de Terrenos



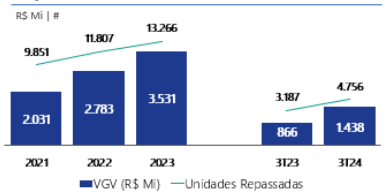
Lançamentos



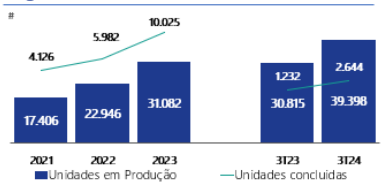
Vendas Líquidas



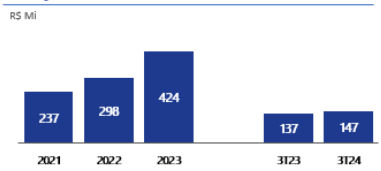
Repasses



Engenharia



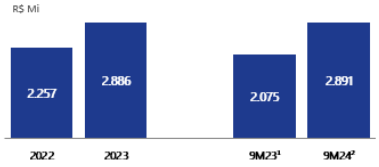
Geração de Caixa



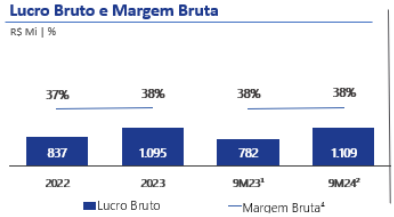
Histórico Operacional e Financeiro (2/3)

Capacidade de execução e sólido modelo de negócios se traduzem em crescimento, fortes margens e sólida geração de caixa

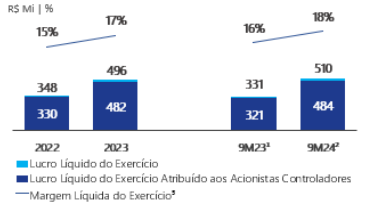
Receita Líquida com Imóveis Vendidos e Serviços Prestados



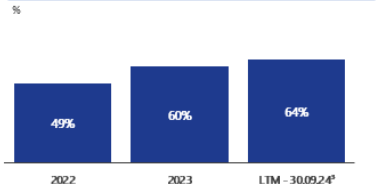
Lucro Bruto e Margem Bruta



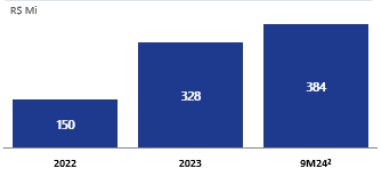
Lucro Líquido e Margem Líquida



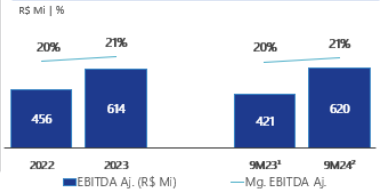
ROE LTM



Dividendos Distribuídos



EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada

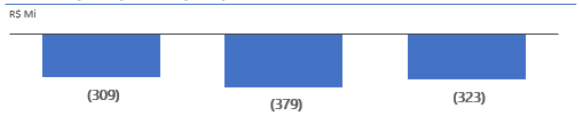


Notas: (1) Período acumulado de Janeiro a Setembro de 2023; (2) Período acumulado de Janeiro a Setembro de 2024; (3) LTM "Last Twelve Months" ou "Últimos 12 meses", findo em 30 de setembro de 2024; (4) Margem Bruta: Lucro Bruto / Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados; (5) Margem Líquida do Exercício: Lucro Líquido / Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

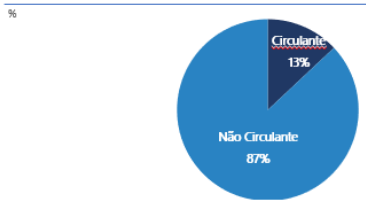
Histórico Operacional e Financeiro (3/3)

Capacidade de execução e sólido modelo de negócios se traduzem em crescimento, fortes margens e sólida geração de caixa

Dívida Líquida (Caixa Líquido)



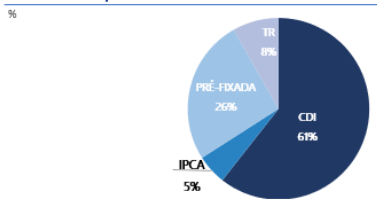
Perfil dos Empréstimos e Financiamento em 30 de setembro de 2024 | Vencimentos



Cronograma dos Vencimentos dos Empréstimos e Financiamentos 30 de setembro de 2024



Perfil dos Empréstimos e Financiamentos em 30 de setembro de 2024 | Taxas





Diferenciais de Vendas

+ de 2.000
Corretores da Cury

Imóvel Decorado
no Stand de
Vendas



Programas de incentivo
aos clientes bons
pagadores

Análise de crédito no
momento da visita ao
Stand

Aplicativo de Gestão
de vendas Cury

Fontes

- **Slide 7**: Site "Ranking INTEC das 100 Maiores Construtoras do Brasil" de 2022 e 2023, disponível em https://100maioresconstrutoras.com.br/ranking-intec-2023/; Informações sobre comprometimento com os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro disponíveis na página 45, item 1 "Contexto Operacional" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre as regiões dos empreendimentos da Cury comprometimento com os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Site "Portal VGV" de 2009, constando o lançamento do empreendimento "Unico Guarulhos" em São Paulo, disponível em: https://www.portalvgv.com.br/portal/site/unico-guarulhos-e-lancado-pela-cury-em-parceria-com-a-living-construtora#:~:text=%C3%9Anico%20Guarulhos%20%C3%A9%20lan%C3%A7ado%20pela%20Cury%20em%20parceria%20com%20a%20Living%20Construtora,-Publicado%20em%2001&text=A%20Cury%20Construtora%20e%20Incorporadora,de%20lan%C3%A7ar%20o%20%C3%BAnico%20Guarulhos; Informação disponível no PDF "PRESSKIT-MASTER-2023" de 2023, constando o lançamento de dois empreendimentos no Rio de Janeiro, disponíveis nas páginas 22 e 46, em: https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2023/09/PRESSKIT-MASTER-2023.pdf; Informações de "expertise de 60 anos em engenharia de baixo custo de construção" disponíveis na página 30, item "Mensagem da Administração" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre o baixo custo de construção fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações de "Portfolio de produtos" disponíveis na páginas 9 e 27 do item 1.4 do Formulário de Referência da Companhia de 20.03.2024; Informações de "Disciplina financeira" disponível na página 3 do item "Mensagem da Administração" da Divulgação dos Resultados 4T23 e 2023; Informações de "Disciplina financeira" disponíveis na página 28, item "Estratégia de atuação" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre os Lançamentos e Unidades fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informação de "R$ 2,8 bilhões" disponíveis na página 27, item "Lançamentos" da Demonstração Financeira de 31.12.2021; Informações sobre as Unidades fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informação de "R$ 3.312,8 milhões" disponíveis na página 28, item "Lançamentos" da Demonstração Financeira de 31.12.2022; Informação de "R$ 2.237,3 milhões" e "50%" disponíveis na página 29, item "Receita Operacional Liquida" da Demonstração Financeira de 31.12.2022; Informação de "R$ 2.886,2 milhões" e "28%" disponíveis na página 30, item "Receita Operacional Liquida" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informação de "R$ 329,9 milhões" disponíveis na página 31, item "Lucro Líquido e Margem Líquida" da Demonstração Financeira de 31.12.2022; Informações sobre o ROE fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informação de "R$ 481,8 milhões" disponíveis na página 31, item "Lucro Líquido e Margem Líquida" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre o ROE fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informação de "R$ 481,8 milhões" disponíveis na página 31, item "Lucro Líquido e Margem Líquida" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre as unidades fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias ("7ABCD", recebida em 08.05.2024); Release de Resultados 1T24, página 4, constando o número de 3.095 unidades, disponível no site da companhia; ITR de 1T24 na página 49 referente ao valor de 1T23 de 595 receita liquida com imóveis vendidos e serviços prestados; Informações sobre as unidades fornecidas pela Companhia com base em calculos e informações gerenciais internas próprias (calculo referente ao 41% realizado com base nos valores constantes na página 49 do ITR do 1T24); ITR de 1T24 na página 49 referente ao valor de 837 receita liquida com imóveis vendidos e serviços prestados de 1T24; ITR de 1T24 na página 24 referente ao ROE de 48%; ITR de 1T24 na página 49 referente ao valor de 92 do Lucro Liquido do Exercicio Atribuido aos Acionistas Controladores; ITR de 1T24 na página 24 referente ao ROE de 57%; ITR de 1T24 na página 49 referente ao valor de 141 do Lucro Liquido do Exercicio Atribuido aos Acionistas Controladores;Site da Companhia, selecionar aba "Cury" e "Relações Com Investidores" e obter o Documento "Divulgação de Resultados 3T24" (pagina 4), no seguinte link:: https://cury.net/; Informações sobre lançamentos fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha "Lançamentos Cury"); Informações Trimestrais do 3T24 (ITR), página 32, nota 20 "Receita liquida com imoveis vendidos e serviços prestados"; Informação sobre variação da receita liquida com imoveis vendidos e serviços prestados fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais próprias (Planilha Cálculo Variação Receita Liquida 3T23 e 3T24"); Planilha de fundamentos da Companhia, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/planilha-interativa/; Informação sobre lucro liquido do exercicio atribuido aos acionistas e ROE fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais próprias (Planilha ROE 3T23 e 3T24").

- **Slide 8**: Informações sobre ano de 1963 disponíveis na página 28, item "Mensagem da Administração" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Site "FGV CPDOC", constando informações sobre a linha de crédito do BNH, disponível em: https://www18.fgv.br/cpdoc/acervo/dicionarios/verbete-tematico/banco-nacional-da-habitacao-bnh; Site da Companhia constando a Linha do Tempo completa: https://ri.cury.net/sobre-a-cury/historico/; Informação disponível no PDF "td-2022" de 2022, constando no Gráfico 1.3 a evolução do mercado no Brasil, disponível na página 9, em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/9257/1/td_2022.pdf; Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV regulado pela Lei 11.977 de 7 de julho de 2009, em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm; Conforme IPO e Prospecto Definitivo, divulgado em: https://www.bb.com.br/docs/portal/dimef/CuryProspectoDefinitivo.pdf; Programa Casa Verde e Amarela regulado pela MP 996, de 2020, transformado na Lei n.º 14.118 de 12/01/2021, em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm; Site da Companhia constando o Relatório ESG: https://ri.cury.net/relatorio-de-sustentabilidade-esg/; ata de reunião do conselho de administração, realizada em 13 de março de 2023, aprovando a Política de Gestão de Pessoas, Diversidade e Direitos Humanos da Companhia, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/02b9286-4f10-4a19-a1e6-232ce8803136/a8fa3bc6-608e-a877-8cef-5c1adbc7d739?origin=1; ata de reunião do conselho de administração, realizada em 23 de fevereiro de 2023, aprovando a Política de Inovação da Companhia, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/02b9286-4f10-4a19-a1e6-232ce8803136/d27a6ca-946d-1775-10a2-988f3120dca9?origin=1; Rating S&P Global, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/02b9286-4f10-4a19-a1e6-232ce8803136/51042812-6082-2956-ec93-19c7915d1d1?origin=2; S&P Global, disponível em: https://disclosure.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/delegate/getPDF?articleId=3650688&type=NEWS&subType=RATING_ACTION&defaultFormat=PDF; Escritura de Emissão, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/02b9286-4f10-4a19-a1e6-232ce8803136/3ecabb95-538f-4022-e696-c9720a1898f8?origin=1; Aditamento à Escritura de Emissão, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/02b9286-4f10-4a19-a1e6-232ce8803136/6c30ab5d-95d9-e98b-b1ed-5e99754ce191?origin=1; Site da Companhia constando o histórico de 2007 e 2010, disponível em: https://ri.cury.net/sobre-a-cury/historico/; Site da Companhia constando o histórico dos anos 70 e 90, disponível em: https://ri.cury.net/sobre-a-cury/historico/;

Fontes

- **Slide 9:** Informações sobre Desenvolvimento de Projetos Residenciais fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias;

- **Slide 10**: Informações de "Portfolio de produtos" disponíveis na página 11 do item 1.4 do Formulário de Referência da Companhia de 27.08.2024; Informações sobre Portfólio de Produtos fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre o preço médio Meu Lar de 178 fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias ("20 TODOS OS ITENS", recebida em 08.05.2024); Informações sobre o preço médio Completo / Parque dos Sonhos de 216 fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias ("20 TODOS OS ITENS", recebida em 08.05.2024); Informações sobre o preço médio Único / Dez de 216 fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias ("20 TODOS OS ITENS", recebida em 08.05.2024); Informações sobre o preço médio Mérito de 368 fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias ("20 TODOS OS ITENS", recebida em 08.05.2024); Informações sobre a % de VGV de 10% fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias ("20 TODOS OS ITENS", recebida em 08.05.2024); Informações sobre a % de VGV de 64,5% fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias ("20 TODOS OS ITENS", recebida em 08.05.2024); Informações sobre a % de VGV de 25,4% fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias ("20 TODOS OS ITENS", recebida em 08.05.2024); Informações sobre portfólio de produtos da Companhia fornecidas com base em dados e informações internas próprias, na planilha "Base 3T2024" .

- **Slide 11**: Informações sobre comprometimento com os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro disponíveis na página 45, item 1 "*Contexto Operacional*" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre as regiões dos empreendimentos da Cury comprometimento com os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Site "Portal VGV" de 2009, constando o lançamento do empreendimento "Unico Guarulhos" em São Paulo, disponível em: https://www.portalvgv.com.br/portal/site/unico-guarulhos-e-lancado-pela-cury-em-parceria-com-a-living-construtora#:~:text=%C3%9Anico%20Guarulhos%20%C3%A9%20lan%C3%A7ado%20pela%20Cury%20em%20parceria%20com%20a%20Living%20Construtora,-Publicado%20em%2001&text=A%20Cury%20Construtora%20e%20Incorporadora,de%20lan%C3%A7ar%20o%20%C3%BAnico%20Guarulhos; Informação disponível no PDF "PRESSKIT-MASTER-2023" de 2023, constando o lançamento de dois empreendimentos no Rio de Janeiro, disponíveis nas páginas 22 e 46, em: https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2023/09/PRESSKIT-MASTER-2023.pdf; Informações sobre a presença geográfica nas cidades de SP e RJ fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre os lançamentos na cidade de SP fornecidos pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre os lançamentos na cidade do RJ fornecidos pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informação de lançamento total "R$ 4.440,9 milhões" disponíveis na página 29, item "Lançamento" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informação de estoque total "R$ 1.423,8 milhões" disponíveis na página 29, item "Estoque" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre as unidades em construção totais foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informação de "R$ 5.016,4 milhões" disponível na página 30, item "Banco de Terrenos" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Site da Companhia constando o Perfil Corporativo, disponível em: https://ri.cury.net/sobre-a-cury/perfil-corporativo/#:~:text=Apesar%20de%20atuarmos%20em%20um,grande%20margem%20de%20crescimento%20futuro; Informação de "R$ 9.491,6 milhões" disponível na página 30, item "Banco de Terrenos" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre Informações sobre lançamentos, estoque e unidades em construção fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha - Aba Base Lançamentos); Informações sobre Informações sobre lançamentos, estoque e unidades em construção fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha - Aba Base Estoque); Informações sobre Informações sobre lançamentos, estoque e unidades em construção fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha - Aba Unidade sem Construção); Informações sobre Informações sobre lançamentos, estoque e unidades em construção fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha - Aba Unidade sem Construção); Informações sobre Informações sobre lançamentos, estoque e unidades em construção fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Release de Resultados do 1T24, página 10, item "Banco de Terrenos", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre Informações sobre lançamentos, estoque e unidades em construção fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha Base Landbank); Informações sobre o estoque fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (ESTOQUE); Informações sobre lançamentos fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (lançamentos UDM); Informações sobre unidades em execução fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Unidades em Execução); Informação sobre banco de terrenos fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais próprias (Planilha Landbank VGV - SP e RJ); Estudo de Market Share da Brain Inteligência Estratégica, páginas 95 e 96.



Fontes

- **Slide 12**: Demonstração Financeira de 31.12.2023, página 29, item "Lançamentos"; Informações sobre diversificação de regiões geográficas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre número de empreendimentos fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Release de Resultados do 1T24, página 4 e 5, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre diversificação de regiões geográficas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre diversificação de regiões geográficas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre diversificação de regiões geográficas em SP e RJ fornecidas pela Companhia com base em dados e informações internas próprias (Planilha Landbank por Região); Site da Companhia, selecionar aba "Cury" e "Relações Com Investidores" e obter o Documento "Divulgação de Resultados 3T24" (página 5), no seguinte link:: https://cury.net/.

- **Slide 13**: Informações sobre Faixa Etária dos Clientes fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre Estado Civil dos Clientes fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre Renda média e porcentagem de homens e mulheres Clientes fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Site da Companhia, em "Apresentação Institucional", página 6, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/apresentacao-institucional/; Informações sobre Perfil Regional de Compradores fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre Perfil dos Clientes disponíveis com base em m dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre Perfil dos Clientes - Regional em SP e no RJ disponíveis com base em m dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre Diversificação de Regiões Geográficas em SP e RJ fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha LANDBANK POR REGIAO); Informações sobre perfil dos clientes da Companhia fornecidas com base em dados e informações internas próprias, na planilha "BI Vendas - Perfil do cliente Cury".

- **Slide 14**: Site da Companhia, em "Apresentação Institucional", página 21, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/apresentacao-institucional/;

- **Slide 15**: Site Mobuss Construção, em reportagem estudo acerca do crédito associativo e suas vantagens para as construtoras, disponível em: https://www.mobussconstrucao.com.br/en/blog/credito-associativo/; Informações sobre o fluxo de caixa em pessoas de baixa renda foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre o fluxo de caixa em pessoas de média/alta renda foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informação de "R$ 298,4 milhões" disponível na página 30, item "Geração de Caixa" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informação de "42,2% YoY" disponível na página 30, item "Geração de Caixa" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informação de "R$ 424,2 milhões" disponível na página 30, item "Geração de Caixa" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre a geração de caixa foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informação de "15.266 unidades repassadas" disponível na página 30, item "Repasses" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informação de "Repasses Rápidos de Financiamento para a Instituição Financeira" disponível na página 26, 28 e 30, item "Mensagem da Administração" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Informações sobre "Base lançamento - Data de lançamento dos empreendimentos" fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informação de "Permuta de Terrenos ou Parcelas de Longo Prazo Após a Aprovação do Projeto" disponível na página 28, item "Perfil" da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Release de Resultados 1T24, página 4, constando o número de 850%, disponível no site da companhia; Release de Resultados 1T24, página 4, contstando o número de 1,8 disponível no site da companhia; Release de Resultados 1T24, página 4, contstando o número de 17,1, disponível no site da companhia; Informações sobre as 13.972 unidades repassadas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias ("15 D", recebida em 08.05.2024); Release de Resultados 4T21, página 15, item "Geração de Caixa"; Informações sobre geração de caixa da Companhia fornecidas com base em dados e informações internas próprias, na planilha "Fundamentos Cury 3T24 Operacional e Financeiro"; Informações sobre CAGR fornecidas com base em dados e informações internas próprias, na planilha "Fundamentos Cury 3T24 Operacional e Financeiro"; Site da Companhia, selecionar aba "Cury" e "Relações Com Investidores" e obter o Documento "Divulgação de Resultados 3T24" (página 18), no seguinte link:: https://cury.net/.

- **Slide 16**: Site da Companhia constando a descrição dos membros da Diretoria, Conselhos e Comitê, disponível em: https://ri.cury.net/governanca-corporativa/diretoria-e-conselho/; Adicionalmente, informação disponível também no Formulário de Referência, nas páginas 210, 211, 215, 216, 212, 226, 197; Informações sobre Estrutura Acionária fornecida pela Companhia com base em cálculos e informações gerenciais internas próprias (planilha "10ABC" encaminhada em 08.05.2024); Informações sobre a Estrutura Acionária disponível no site da Companhia em: https://ri.cury.net/composicao-acionaria/Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30/04/2024, disponibilizada no site de RI da Companhia: https://ri.cury.net/governanca-corporativa/assembleias-e-rca/; Estrutura Acionária grupo Cury Dez 2024.

Fontes

- **Slide 18**: Site ABRAINC, estudo "Análise das necessidades habitacionais e suas tendências para os próximos dez anos", páginas 11 e 51, disponível em: https://cdn.abrainc.org.br/files/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf; Site da Companhia, em "Apresentação Institucional", página 12, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/apresentacao-institucional/; Informações sobre o Déficit Habitacional em São Paulo e Rio de Janeiro foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; ESTUDO TÉCNICO DEDICADO À ATUALIZAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS 2004-2030. Extraído do site da ABRAINC, no link: https://www.abrainc.org.br/estudos-pesquisas-abrainc/deficit-habitacional/estudo-tecnico-necessidades-habitacionais-no-brasil-deficit-e-demanda-habitacional-20042030;

- **Slide 19**: Apresentação do Programa "Minha Casa Minha Vida", disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/385446; Legislação 16.620, de 12 de janeiro de 2021, disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm#art43; Site da Companhia, em "Apresentação Institucional", página 13, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/apresentacao-institucional/; Site ABRAINC, explicação do programa "Minha Casa Minha Vida", disponível em: https://www.abrainc.org.br/abrainc-explica/2023/07/13/abrainc-explica-novo-minha-casa-minha-vida; Site CNN Brasil, explicação de novas regras do programa "Minha Casa Minha Vida", disponível em: https://www.cnnbrasil.com.br/economia/novas-regras-do-minha-casa-minha-vida-comecam-a-valer-nesta-sexta-feira-7/; Site Câmara dos Deputados, em reportagem acerca da aprovação da MP do programa "Minha Casa Minha Vida", disponível em: https://www.camara.leg.br/noticias/970114-CAMARA-APROVA-MP-DO-PROGRAMA-MINHA-CASA,-MINHA-VIDA; Site Agência Brasil, em reportagem acerca do anúncio de 6 meses de carência em novos financiamentos imobiliários, disponível em: https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-04/caixa-anuncia-6-meses-de-carencia-em-novos-financiamentos-imobiliarios;

- **Slide 20**: Site Gráfico Empreendimentos, explicação em matéria de nome "Financiamento de imóveis: guia completo para escolher a melhor opção", publicada em 15 de março de 2024, disponível em: https://graficoltda.com.br/blog/financiamento-de-imoveis-guia-completo-para-escolher-a-melhor-opcao/; Site Direcional, explicação em matéria de nome "Taxa de juros de financiamento imobiliário: um guia completo", publicada em 03 de abril de 2023, disponível em: https://www.direcional.com.br/blog/financas/taxa-de-juros-de-financiamento-imobiliario-um-guia-completo/#:~:text=No; Site SP Imóvel, explicação em matéria de nome "Qual a taxa de juros para financiamento imobiliário da Caixa em 2024?", publicada em 13 de março de 2024, disponível em: https://www.spimovel.com.br/blog/qual-a-taxa-de-juros-para-financiamento-imobiliario-da-caixa-em-2024/2877/; Site VIC Engenharia, explicação em matéria de nome "O que é financiamento pró-cotista e quais as vantagens dessa linha de crédito?", publicada em 6 de junho de 2023, disponível em: https://vicengenharia.com.br/financiamento-pro-cotista/; Informações sobre a evolução das taxas foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias;

- **Slide 22**: Release de Resultados do 4T23, página 5, item "Operacional", linha "VSO Líquida" disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre Velocidade de Vendas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias da Concorrente 1; Informações sobre Velocidade de Vendas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias da Concorrente 2; Informações sobre Velocidade de Vendas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias da Concorrente 3; Informações sobre Velocidade de Vendas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre Vendas Líquidas no RJ e em SP fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Informações sobre Estratégia Interna de Vendas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Release de Resultados do 1T24, página 4, item "Principal Indicadores", linha "VSO Líquida", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Prévia Operacional 1T24 Tenda, página 5; Informações sobre Estratégia Interna de Vendas fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Release de Resultados do 1T24, página 8, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Site da Companhia, selecionar aba "Cury" e "Relações Com Investidores" e obter o Documento "Divulgação de Resultados 3T24" (página 4, linha "VSO Líquida"), no seguinte link:: https://cury.net/; Site da Tenda, selecionar aba "Central de Resultados" e obter o Documento "Release de Resultados 3T24" (página 10), no seguinte link: https://ri.tenda.com/informacoes-financeiras/central-de-resultados; Site da Direcional, selecionar aba "Central de Resultados" e obter o Documento "Release de Resultados 3T24" (página 6), no seguinte link: https://ri.direcional.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/; Site da MRV, selecionar aba "Central de Resultados" e obter o Documento em "Earnings Release" (página 14), no seguinte link: https://ri.mrv.com.br/; Release de Resultados do 3T24, página 9, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Planilha de fundamentos da Companhia, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/planilha-interativa/.

Fontes

- **Slide 23**: Site da Companhia, em "Apresentação Institucional", página 32, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/apresentacao-institucional/; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 6, referente ao Banco de Terrenos, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Página 31 das Demonstrações Financeiras Padronizadas de 31.12.2022 constando os valores de Banco de Terrenos; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 2, referente aos Lançamentos, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Página 28 das Demonstrações Financeiras Padronizadas de 31.12.2022; Página 29 das Demonstrações Financeiras Padronizadas de 31.12.2023; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 2, referente aos Lançamentos, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 4, referente às Vendas Líquidas, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Página 28 das Demonstrações Financeiras Padronizadas de 31.12.2022; Página 29 das Demonstrações Financeiras Padronizadas de 31.12.2023; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 4, referente às Vendas Líquidas, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 5, referente aos Repasses em VGV, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Página 30 das Demonstrações Financeiras Padronizadas de 31.12.2023; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 5, referente aos Repasses, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 5, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Informação fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 5, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Prévia Operacional 4T23 e 2023, na página 7, referentes à geração de caixa, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Página 30 das Demonstrações Financeiras Padronizadas de 31.12.2023; "Prévia Operacional 4T23 e 2023", na página 7, referentes à geração de caixa, disponível em: (i) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numProtocolo=1183789&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1 e (ii) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/45609762-c072-c21d-e9d8-67c17c0382cf?origin=1; Informações fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha "24 TODOS OS ITENS", recebida em 08.05.2024); Release de Resultados de 1T23, na página 5 e 10, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados; Release de Resultados de 1T24, na página 4, 9 e 10, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Release de Resultados do 4T21/2021, página 8, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Site da Companhia, selecionar aba "Cury" e "Relações Com Investidores" e obter o Documento "Divulgação de Resultados 3T24" (página 10), no seguinte link:: https://cury.net/; Release de Resultados do 4T21/2021, páginas 5 e 6, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Site da Companhia, selecionar aba "Cury" e "Relações Com Investidores" e obter o Documento "Divulgação de Resultados 3T24" (página 7), no seguinte link:: https://cury.net/; Release de Resultados do 4T21/2021, página 8, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Planilha de fundamentos da Companhia, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/planilha-interativa/; Release de Resultados do 4T21/2021, página 13, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Site da Companhia, selecionar aba "Cury" e "Relações Com Investidores" e obter o Documento "Divulgação de Resultados 3T24" (página 18), no seguinte link:: https://cury.net/.

Fontes

- **Slide 24**: Site da Companhia, em "Apresentação Institucional", página 32, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/apresentacao-institucional/; Demonstrações Financeiras de 31.12.2023 (4T23), página 5, linha "Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados"; Release de Resultados do 4T23, página 12, item "Receita Operacional Líquida", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Demonstrações Financeiras de 31.12.2023 (4T23), página 5, linha "Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados"; Release de Resultados do 4T23, página 12, item "Receita Operacional Líquida", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Demonstrações Financeiras de 31.12.2023 (4T23), página 5, linha "Lucro Bruto"; Release de Resultados do 4T23, página 12, item "Receita Operacional Líquida", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Demonstrações Financeiras de 31.12.2023 (4T23), página 5, linha "Lucro Líquido do período"; Release de Resultados do 4T23, página 5, item "Margem Líquida (100%)", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Release de Resultados do 4T23, página 5, item "ROE", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Demonstrações Financeiras de 31.12.2023 (4T23), página 8, linha "Dividendos pagos a acionistas"; Ata de Aprovação de Dividendos de 2022, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/702b9586-4f10-4a79-a7e6-232ce8803136/20dce381-88d0-bc22-3a2d-ef8ed442c000?origin=1 histórico em: https://ri.cury.net/historico-de-proventos/; Demonstrações Financeiras de 31.12.2023 (4T23), página 8, linha "Dividendos pagos a acionistas"; Release de Resultados do 4T23, página 19, item "Geração de Caixa", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Demonstrações Financeiras de 31.12.2023, página 31, item EBITDA e Margem EBITDA; Release de Resultados do 4T23, página 5, item "EBITDA Ajustado" e "Margem EBITDA Ajustada", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Release de Resultados do 4T23, página 5, item "EBITDA Ajustado" e "Margem EBITDA Ajustada", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações Trimestrais - 31.03.2024 (ITR), página 48, linha "Receita Líquida com Imóveis Vendidos e Serviços Prestados", disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre Margem Bruta fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha Demonstração Resultados); Release de Resultados, página 4, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações Trimestrais - 31.03.2024 (ITR), página 48, linha "Lucro (Prejuízo) bruto", disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre Margem Bruta fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha Demonstração Resultados); Release de Resultados, página 4, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações Trimestrais - 31.03.2024 (ITR), página 48, linha "Lucro (Prejuízo) bruto", disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre Margem Líquida fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha Demonstração Resultados); Release de Resultados, página 4, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações Trimestrais - 31.03.2024 (ITR), página 48, linha "Lucro Líquido do período", disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações Trimestrais - 31.03.2024 (ITR), página 48, linha "Lucro Líquido atribuível aos acionistas controladores", disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre Margem Líquida fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha Demonstração Resultados); Release de Resultados, página 4, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações Trimestrais - 31.03.2024 (ITR), página 48, linha "Lucro Líquido do período", disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações Trimestrais - 31.03.2024 (ITR), página 48, linha "Lucro Líquido atribuível aos acionistas controladores", disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre ROE fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha Demonstração Resultados); Release de Resultados, página 17, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre ROE fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha Demonstração Resultados); Release de Resultados, página 17, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Demonstrações Financeiras de 31.12.2023 (4T23), página 8, linha "Dividendos pagos a acionistas"; Aviso aos Acionistas de 30 de abril de 2024, contendo o somatório de dividendos distribuídos no 1T24; Informações sobre EBITDA e Margem EBITDA Ajustado fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha Demonstração Resultados); Release de Resultados, página 15, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre EBITDA e Margem EBITDA Ajustado fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha Demonstração Resultados); Informações Trimestrais do 3T24 (ITR), página 32, nota 20 "Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados"; Site da Companhia, selecionar aba "Cury" e "Relações Com Investidores" e obter o Documento "Divulgação de Resultados 3T24" (página 21), no seguinte link:: https://cury.net/; ITR do 3T24, página 14, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Planilha de fundamentos da Companhia, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/planilha-interativa/; Release de Resultados do 3T24, página 21, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações Trimestrais do 3T24 (ITR), página 6, linha "lucro líquido do período"; Informações sobre o ROE fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (ROE 3T24); Release de Resultados do 3T24, página 19, disponível no site da Companhia; https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; As informações sobre os dividendos distribuídos estão disponíveis nos Avisos aos Acionistas, acessíveis através do link no Excel e também no site de RI da Companhia: https://ri.cury.net/historico-de-proventos/; Informações Trimestrais do 3T24 (ITR), página 7, linha "Dividendos pagos a acionistas"; Release de Resultados do 3T24, página 13, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/

40

Fontes

- **Slide 25**: Site da Companhia, em "Apresentação Institucional", página 32, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/apresentacao-institucional/; Demonstrações Financeiras de 31.12.2022 (4T22), página 45 e 47, linha "Dívida líquida ou (recursos disponíveis)"; Release de Resultados do 4T23, página 18, gráfico "Perfil do endividamento 31.12.2023", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Demonstrações Financeiras Padronizadas de 31.12.2023, na página 65, item 12, constando os valores; Planilha gerencial interna "memória de cálculo" fornecida pela Companhia com base nos dados e informações disponibilizadas na Demonstração Financeira Padronizada de 31.12.2023, realizando o cálculo para chegar nas proporções que constam no Material Publicitário; Informação disponível na página 34 da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Release de Resultados do 4T23, página 18, gráfico "Cronograma de Amortização 31.12.2023", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informação disponível na página 34 da Demonstração Financeira de 31.12.2023; Release de Resultados do 4T23, página 18, gráfico "Cronograma de Amortização 31.12.2023", disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; ITR do 1T23, na página 70 do PDF, constando o valor de 255.306 para a Dívida Líquida, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; ITR do 1T24, na página 79, constando o valor de 410, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Release de Resultados de 1T24, na página 17, constando o valor de 410, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Release de Resultados de 1T24, na página 15, constando o gráfico, disponível em: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Planilha "CONCILIAÇÃOCDHIJ", recebida em 08.05.2024); ITR do 3T24, página 81, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; ITR 3T24, página 67, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Release de Resultados do 3T24, página 16 e página 17, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Release de Resultados do 3T24, página 16 e página 17, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; ITR 3T24, página 70, disponível no site da Companhia: https://ri.cury.net/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/; Informações sobre perfil dos empréstimos fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias (Plnailha "Taxas - Empréstimos e Financiamentos")

- **Slide 34**: Informações sobre número de corretores da Cury fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Site da Companhia, clicar na aba "Cury", "Trabalhe Conosco", e a informação sobre o número de profissionais estará disponível em: https://cury.gupy.io/; Site da Companhia constando todos os programas para os clientes, disponível em: https://cury.net/sobre-a-cury/programas-para-clientes; Informações sobre imóveis decoradors no stand de vendas disponíveis no site da Companhia, em: (i) https://cury.net/imovel/SP/zona-leste/urban-tatuape; (ii) https://cury.net/imovel/SP/zona-sul/exclusive-miguel-yunes; (iii) https://cury.net/imovel/SP/zona-oeste/maximo-butanta; e (iv) https://cury.net/imovel/SP/santo-andre/maximo-jardim; Informação disponível no Formulário de Referência da Companhia de 20.03.2024, item 1.4 da página 7 "Características do processo de produção"; Informações sobre análise de crédito no momento da visita fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias; Site da Companhia constando todas as informações sobre o aplicativo de gestão de vendas da Cury, disponível em: https://cury.net/aplicativo-cury-corretor-e-cury-gestor;

41

18.1. Disposições relativas à Assembleia Especial de Titulares de CRI

Assembleia Especial: Nos termos da Cláusula 19.1 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, que deverá ser individualizada por Série ou conjunta, nos termos abaixo:

(i) a Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das séries, quais sejam (a) alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas não se limitando, a (a.1) Remuneração da respectiva série e sua forma de cálculo; (a.2) amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva Série; e (a.3) Valor Nominal Unitário da respectiva série ou seu respectivo saldo, conforme aplicável; (b) alteração na espécie das Debêntures da respectiva série; e (c) demais assuntos específicos a uma determinada série;

(ii) a Assembleia Especial será realizada conjuntamente, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea "(i)" acima, incluindo, mas não se limitando, (a) a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI (desde que não específico a uma determinada série apenas), conforme previstos no Termo de Securitização; (b) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos no Termo de Securitização; (c) obrigações da Emissora previstas na Cláusula 19.1 do Termo de Securitização; (d) não declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (e) a renúncia ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização; e (g) criação de qualquer evento de repactuação.

Competência da Assembleia Especial: Nos termos da Cláusula 19.2 do Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI de determinada série, conforme o caso, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que o exercício social do Patrimônio Separado dos CRI se encerrará no dia 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de junho de 2025;

(ii) alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures;

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

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série; (b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CR; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CR; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado dos CR para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI cujo relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI não contiverem opinião modificada podem ser automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não tenha sido instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(a) pela Emissora; (b) pelo Agente Fiduciário; (c) pela CVM; ou (d) pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado dos CRI pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado dos CRI para liquidação integral dos CRI;

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

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

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

Na hipótese prevista no item (i) a (iii) acima, deverá ser observado o disposto na Cláusula 17 do Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos do Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado dos CRI será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

Competência para Convocação: Nos termos da Cláusula 19.5 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60: **(i)** pela Emissora; **(ii)** pelo Agente Fiduciário dos CRI; **(iii)** pela CVM; ou **(iv)** por Titulares de CRI ou por Titulares de CRI de determinada série, conforme o caso, que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) da totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(a)** aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; **(b)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(b)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais os CRI em Circulação ("CRI em Circulação") ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

Sem prejuízo do disposto acima, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado dos CRI pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado dos CRI para liquidação integral dos CRI;

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

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

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

Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, devendo ser observadas as disposições da Cláusula 17 do Termo de Securitização.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado dos CRI e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

Convocação. Nos termos da Cláusula 19.3 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, a CVM e/ou os Titulares de CRI julguem necessária. Assembleia Especial poderá ser convocada: (i) pela Securitizadora; (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI; (iii) mediante solicitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (iv) pela CVM.

Para fins de constituição de quórum de instalação e deliberação em assembleia previstos no Termo de Securitização, "CRI em Circulação" significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais.

A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI, nos termos acima, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 17.8 e 19.5.10 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do website em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no Website da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação aqui previsto.



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

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430/22, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

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

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário dos CRI.

A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação

Voto. Nos termos da Cláusula 19.6 do Termo de Securitização, cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

A Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

Quórum de Instalação. Nos termos da Cláusula 19.7 do Termo de Securitização, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, metade dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Quóruns de Deliberação. Nos termos da Cláusula 19.8 do Termo de Securitização, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização e exceto com relação às deliberações abaixo, as deliberações em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem: **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; ou

(ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, presentes na referida assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial e devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas:

(i) *Vencimento Antecipado*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá da manifestação para a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, dos Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento|) mais um dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, observado que caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI;

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

(iii) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias Especiais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento das Debêntures e dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial dependerão de aprovação, em primeira e segunda convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto na Cláusula 19.5.2 do Termo de Securitização.

Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, não sendo necessário à sua publicação em jornal de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI ou todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à respectiva Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

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

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.



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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários serão subscritos diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de carteira de créditos imobiliários.

No entanto, os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de liquidação antecipada a critério da Devedora conforme descritos nas Seções 10.8 e 10.9 deste Prospecto.

18.4 Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis:

(a) Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente;

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

(b) Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

(c) Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro.

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

18.5 Informar o estado e o munícipio, bem como a diversificação geográfica do lastro:

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

18.6 Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar:

(a) Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados

A relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados encontram-se na seção "3*. Destinação dos Recursos*" na página 16 deste Prospecto.

(b) Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

O cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na seção "*3. Destinação dos Recursos*" na página 16 deste Prospecto.

18.7 Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da distribuição.

Não aplicável.

18.8 Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Não aplicável.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA COMO APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA SECURITIZADORA
ANEXO II	ATA DA RCA DA DEVEDORA REGISTRADA NA JUCESP
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES REGISTRADA NA JUCESP E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES COM PROTOCOLO NA JUCESP
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO X	RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA COMO APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
2.373.854/23-5

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

> ***Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
22.08.29

território nacional ou no exterior

(ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do **Anexo I** da presente ata; e

(iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

(assinaturas na página seguinte)
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

JUCESP
23.08.23

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 07 de agosto de 2023.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Nome: Kelly Cristina Vieira
CPF: 272.357.138-60

JUCESP
15
23 AGO 2023
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
340.626/23-9
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 DEZ. 23
ANEXO

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-02NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29 DE 29

conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
22.08.23

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23.08.23

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29 DEZ 23

Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UH27.

JUCESP
23.08.27

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II
Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29 08 23

final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29 08 23

conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
27 DE 29

respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
22/08/22

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validaie/3372N-BD7T4-O2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 08 23

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 08 29

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X
FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: **(a)** a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); **(b)** a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; **(c)** a execução da sentença arbitral; e **(d)** demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP

23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

JUCESP

23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

ATA DA RCA DA DEVEDORA REGISTRADA NA JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
02 01 25

JUCESP PROTOCOLO
2.911.341/24-7

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF Nº 08.797.760/0001-83
NIRE 35.300.348.231 | **CÓDIGO CVM N.º** 02510-0

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1. **Data, Hora e Local:** 16 de dezembro de 2024, às 10 horas, na sede social da **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A** ("**Companhia**"), localizada na Rua Funchal, 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04551-060.

2. **Convocação:** Dispensadas todas as formalidades para a convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 20, parágrafo único, do Estatuto Social da Companhia ("**Estatuto Social**").

3. **Instalação e Presença:** Constatada a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, com a participação por meio de videoconferência ou teleconferência, nos termos do artigo 19, parágrafo 5º, do Estatuto Social, a reunião foi devidamente instalada.

4. **Composição da Mesa**: Presidência da Mesa: **Ronaldo Cury de Capua**; Secretário: **Miguel Maia Mickelberg.**

5. **Ordem do Dia:** Deliberação sobre: **(i)** a aprovação da 6ª (sexta) emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, no valor total de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido), observado que o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido) poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido) ("**Debêntures**" e "**Emissão**", respectivamente), as quais serão subscritas pela Securitizadora (conforme abaixo definido) e servirão de lastro para 370ª (tricentésima septuagésima) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 4 (quatro) séries, da **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoal Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.157.648 ("**CRI**" e "**Securitizadora**" ou "**Debenturista**", respectivamente) sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), destinada exclusivamente a investidores profissionais e

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

qualificados, conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, de acordo com os termos da Resolução do CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Oferta**"); **(ii)** a autorização à Diretoria da Companhia e/ou aos seus procuradores para: (a) negociar os demais termos e condições das Debêntures e da Oferta; e (b) adotar todos e quaisquer atos necessários à implementação e formalização das deliberações tomadas nesta reunião, incluindo, sem limitação, o registro da Emissão e da Oferta perante os órgãos competentes, conforme aplicável, a contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para a realização da Oferta ("**Coordenadores**") e de prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, e a celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" a ser celebrada entre a Securitizadora e a Companhia ("**Escritura de Emissão**"), do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**") e dos demais contratos, declarações, requerimentos, formulários, aditamentos e outros instrumentos necessários e/ou convenientes para a realização da Emissão e da Oferta; e **(iii)** a ratificação de todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia para efetivação das deliberações aqui aprovadas.

6. **Deliberações:** Após o exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou comentários, deliberaram:

6.1. Aprovar a Emissão, com as seguintes características principais:

(a) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela definida na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**").

(b) Número da Emissão: Será a 6ª (sexta) emissão de debêntures da Companhia.

(c) Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Debêntures de cada Série será a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada Série ("**Data de Início da Rentabilidade**").

(d) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), desde que observada a quantidade mínima de 400.000

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI ("**Montante Mínimo**"), nos termos previstos na Escritura de Emissão.

(e) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas, inicialmente, 500.00 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em razão do não exercício ou do exercício parcial da opção da Securitizadora, em comum acordo com os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, qual seja de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondentes a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), no âmbito da emissão dos CRI ("**Opção de Lote Adicional**").

(f) Séries: A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido). De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").

(g) Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*). Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição (i) do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; (iii) da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição; e (iv) do exercício ou não da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
02 01 25

(h) Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

(i) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos a serem captados pela Companhia com a emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Companhia ou através de suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("**Controladas**"), nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários a serem descritos na Escritura de Emissão ("**Empreendimentos Lastro**"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme a ser previsto na Escritura de Emissão, e o Cronograma Indicativo (conforme venha a ser definido na Escritura de Emissão) da destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão ("**Destinação dos Recursos**"), até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações da Companhia e as obrigações da **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**") referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a Destinação dos Recursos ser integralmente efetivada, anteriormente à data de vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

(j) Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários e perante a ANBIMA.

(k) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade das Debêntures: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures.

(l) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
02 01 25

das (i) Debêntures DI I será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento das Debêntures DI I**"); (ii) Debêntures DI II será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento das Debêntures DI II**"); (iii) Debêntures Pré será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento das Debêntures Pré**"); e (iv) Debêntures IPCA será de 10 (dez) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento das Debêntures IPCA**" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI I, a Data de Vencimento das Debêntures DI II e a Data de Vencimento das Debêntures Pré, "**Datas de Vencimento**");

(m) Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

(n) Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência

(o) Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e das Debêntures Pré, conforme o caso, e o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito na Escritura de Emissão.

(p) Atualização Monetária das Debêntures DI I: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, não será atualizado monetariamente ("**Atualização Monetáriad das Debêntures DI I**").

(q) Atualização Monetária das Debêntures DI II. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente ("**Atualização Monetária das Debêntures DI II**").

(r) Atualização Monetária das Debêntures Pré. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré não será atualizado monetariamente ("**Atualização Monetária das Debêntures Pré**").

(s) Atualização Monetária das Debêntures IPCA. O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
02 01 25

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento das Debêntures IPCA ("**Atualização Monetária das Debêntures IPCA**"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, automaticamente ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA**").

(t) Remuneração das Debêntures DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), limitado a 99% (noventa e nove por cento) ao ano ("**Taxa Teto DI I**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI I**"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(u) Remuneração das Debêntures DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 100% (cem por cento) ao ano ("**Taxa Teto DI II**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI II**"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(v) Remuneração das Debêntures Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao o maior entre: (i) o percentual equivalente à Taxa DI

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

baseada no ajuste da curva Pré x Di equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2030, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), conforme apurado no fechamento do Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 12,55% (doze inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures Pré**"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(w) Remuneração das Debêntures IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA**" e, em conjunto com a Taxa Teto DI, a Taxa Teto DI II e a Taxa Teto Pré, "**Taxa Teto**"), calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("**Remuneração das Debêntures IPCA**" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures Pré, "**Remuneração das Debêntures**"). O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(x) Pagamento da Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
02 01 25

Remuneração será conforme os termos e condições a dispostos na Escritura de Emissão (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**").

(y) Preço de Integralização e Forma de Integralização: As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição das Debêntures**"). As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("**Data de Integralização**"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e das Debêntures Pré e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada na forma prevista na Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("**Preço de Integralização**"). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

(z) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**").

(aa) Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos: A Companhia poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos ("**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**"). Será considerado um "**Evento de Retenção de Tributos**": (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (ii) a criação de novos tributos; ou (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou (iv) a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

3º CRSP
02 01 25

realizadas, de acordo com a qual a Companhia, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Escritura de Emissão.

(bb) Resgate Antecipado Facultativo: Sujeito ao atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão, a Companhia poderá, (i) após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, conforme data a ser indicada na Escritura de Emissão; (ii) após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures PRÉ, conforme data a ser indicada na Escritura de Emissão; e (iii) após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, conforme data a ser indicada na Escritura de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("**Resgate Antecipado Facultativo**"). Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo ("**Data do Resgate Antecipado**"), acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada o disposto na Escritura de Emissão, conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão. Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior: **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (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 Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula da Escritura de Emissão, e somado aos Encargos Moratórios. Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures IPCA calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula da Escritura de Emissão, e somado aos Encargos Moratórios.

(cc) Amortização Extraordinária Facultativa. A Companhia poderá (i) após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, conforme data a ser indicada na Escritura de Emissão; (ii) após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures PRÉ, conforme data a ser indicada na Escritura de Emissão; e (iii) após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, conforme data a ser indicada na Escritura de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
02 01 25

Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"). Valor de Amortização Extraordinária Facultativa Debêntures DI. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI da respectiva série, será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescida da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária, acrescida de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures DI da respectiva série, aplicado sobre percentual parcela a ser amortizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme aplicável, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa Debêntures Pré. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Pré será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à duration remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão, e somado aos Encargos Moratórios. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA será o indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures IPCA calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme o caso, até a data da

D4Sign 3fa67cc1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

SUCESP
02 01 25

Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva IPCA, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à duration remanescente das Debêntures IPCA, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão, e somado aos Encargos Moratórios.

(dd) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, com o consequente cancelamento das Debêntures que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"). Caso a Companhia tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, o valor a ser pago à Debenturista será equivalente ao **(a)** saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma prevista na Escritura de Emissão) acrescido **(b)** da Remuneração de Debêntures da respectiva série aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(c)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Companhia, o qual não poderá ser negativo; e **(d)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas, se houver.

(ee) Aquisição Facultativa. A Companhia não poderá adquirir Debêntures.

(ff) Vencimento Antecipado: Sujeito ao disposto na Escritura de Emissão, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Escritura de Emissão (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

(gg) Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários: As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão, em até 4 (quatro) séries, da Securitizadora ("**CRI**", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "**CRI DI I**", os CRI da 2ª (segunda) série, "**CRI DI II**" (em conjunto com os CRI DI I, "**CRI DI**"), os CRI da 3ª (terceira) série, "**CRI Pré**" e os CRI da 4ª (quarta) série, "**CRI IPCA**"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("**Termo de Securitização**").

(hh) Classificação de Risco: As Debêntures não serão objeto de classificação de risco. A Companhia se compromete a contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's, nos termos previstos na Escritura de Emissão, para realizar a classificação de risco (rating) da emissão dos CRI.

(ii) Desmembramento: Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

(jj) Demais condições: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão.

6.2. Autorizar expressamente a Diretoria da Companhia a: **(a)** negociar os demais termos e condições das Debêntures e da Oferta definidos nesta ata; e **(b)** adotar todos e quaisquer atos necessários à implementação e formalização das deliberações tomadas nesta reunião, incluindo, sem limitação, o registro da Oferta perante os órgãos competentes, a contratação dos Coordenadores e demais prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, e a assinatura da Escritura de Emissão e dos demais contratos, declarações, requerimentos, formulários, aditamentos e outros instrumentos necessários e/ou convenientes para a realização da Emissão e da Oferta, inclusive eventuais aditamentos.

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
02 01 25

6.3. Ratificar, nesta data, todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela Diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores para a implementação da Emissão e da Oferta.

7. **Encerramento:** Nada havendo mais para tratar e deliberar, o Presidente da Mesa providenciou o encerramento da reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os conselheiros presentes.

8. **Assinaturas: Mesa:** Ronaldo Cury de Capua, Presidente da Mesa; Miguel Maia Mickelberg, Secretário. **Conselheiros Presentes:** Fabio Elias Cury, Ronaldo Cury de Capua, Raphael Abba Horn, Miguel Maia Mickelberg, Luiz Antonio Nogueira de França e Viviane Regina Mansi.

A presente é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2024.

ASSINATURA ELETRÔNICA

Os signatários reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata e seus termos, nos moldes do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de plataformas eletrônicas, bem como expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das partes signatárias desta ata por meio de suas respectivas assinaturas por meio de quaisquer meios eletrônicos validos emitidos ou não pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 ("**MP nº 2.220-2**"), e ainda com a devida aprovação do Departamento de Registro Empresarial e Integração (DREI), conforme sua Instrução Normativa nº 75, de 2020, incorporada ao texto da Instrução Normativa nº 81, de 2020.

Esta ata produz efeitos para todos os signatários Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente esta ata em local diverso, o local de celebração desta ata é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas nesta ata poderão ser realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

Mesa:

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
02 01 25

Ronaldo Cury de Capua
Presidente

Miguel Maia Mickelberg
Secretário

Conselheiros de Administração Presentes:

Fabio Elias Cury

Raphael Abba Horn

Ronaldo Cury de Capua

Miguel Maia Mickelberg

Luiz Antonio Nogueira de França

Viviane Regina Mansi

[Página de assinaturas da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Cury Construtora e Incorporadora S.A., realizada em 16 de dezembro de 2024.]

JUCESP
07
02 JAN 2025
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
715/25-6
JUCESP

D4Sign 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign by ZUCCHETTI

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 19 de December de 2024, 11:49:58

ntp.br

CRI Cury II - RCA Aprovação Debêntures vf junta pdf

Código do documento 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5

Assinaturas

FABIO ELIAS CURY:13190411832
Certificado Digital
fabio@cury.net
Assinou como parte

RONALDO CURY DE CAPUA:27348775896
Certificado Digital
ronaldo.cury@cury.net
Assinou como parte

Miguel Maia Mickelberg
miguel.mickelberg@cyrela.com.br
Assinou como parte

Mickelberg

RAPHAEL ABBA HORN:34569034802
Certificado Digital
rafaelh@cyrela.com.br
Assinou como parte

Viviane Regina Mansi
viviane.mansi@gmail.com
Assinou como parte

Viviane Regina Mansi

Luiz Antonio Nogueira de França
franca@francaparticipacoes.com.br
Assinou como parte

Luiz Antonio Nogueira de França

Caroline de Assunção Caser
caroline.caser@cyrela.com.br
Aprovou

Caroline de Assunção Caser

Guilherme Proto
guilherme.proto@cury.net
Aprovou

Guilherme Proto

Eventos do documento

16 Dec 2024, 10:11:27
Documento 3fa67ce1-f1ec-49a1-864f-dc028675c4c5 **criado** por LARISSA FARIA DE MIRANDA (0ad21421-9c39-4c25-88f5-4665fd6a866a). Email:larissa.miranda@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-12-16T10:11:27-03:00

16 Dec 2024, 10:20:39
Assinaturas **iniciadas** por LARISSA FARIA DE MIRANDA (0ad21421-9c39-4c25-88f5-4665fd6a866a). Email:

larissa.miranda@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-12-16T10:20:39-03:00

16 Dec 2024, 10:51:41
MIGUEL MAIA MICKELBERG **Assinou como parte** (b65b0c21-9672-4592-b542-7db606c6e71b) - Email: Miguel.mickelberg@cyrela.com.br - IP: 189.16.52.66 (189.16.52.66 porta: 32626) - Geolocalização: -23.565211 -46.652678 - Documento de identificação informado: 006.105.080-67 - DATE_ATOM: 2024-12-16T10:51:41-03:00

16 Dec 2024, 11:05:24
GUILHERME PROTO **Aprovou** (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91) - Email: guilherme.proto@cury.net - IP: 179.191.124.43 (mail07.cury.net porta: 43024) - Geolocalização: -23.5962368 -46.6812928 - Documento de identificação informado: 318.991.128-20 - DATE_ATOM: 2024-12-16T11:05:24-03:00

16 Dec 2024, 11:21:06
LUIZ ANTONIO NOGUEIRA DE FRANÇA **Assinou como parte** (617581dd-6cfb-491a-a5fb-049d5611de6a) - Email: franca@francaparticipacoes.com.br - IP: 187.121.23.193 (187-121-23-193.user.ajato.com.br porta: 44584) - Documento de identificação informado: 078.004.438-09 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-12-16T11:21:06-03:00

16 Dec 2024, 13:14:49
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RONALDO CURY DE CAPUA:27348775896 **Assinou como parte** Email: ronaldo.cury@cury.net. IP: 179.191.124.43 (mail07.cury.net porta: 4748). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A1,CN=RONALDO CURY DE CAPUA:27348775896. - DATE_ATOM: 2024-12-16T13:14:49-03:00

17 Dec 2024, 10:35:08
CAROLINE DE ASSUNÇÃO CASER **Aprovou** (961ab06a-3f08-410f-9bd8-bd71cd181b8a) - Email: caroline.caser@cyrela.com.br - IP: 189.16.52.66 (189.16.52.66 porta: 32638) - Geolocalização: -23.5652321 -46.6528659 - Documento de identificação informado: 410.907.688-93 - DATE_ATOM: 2024-12-17T10:35:08-03:00

18 Dec 2024, 16:15:51
VIVIANE REGINA MANSI **Assinou como parte** - Email: viviane.mansi@gmail.com - IP: 179.191.112.82, 165.225.214.80 (porta: 11232) - Documento de identificação informado: 276.421.068-07 - DATE_ATOM: 2024-12-18T16:15:51-03:00

18 Dec 2024, 17:31:18
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FABIO ELIAS CURY:13190411832 **Assinou como parte** Email: fabio@cury.net. IP: 179.191.124.43 (mail07.cury.net porta: 27826). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=FABIO ELIAS CURY:13190411832. - DATE_ATOM: 2024-12-18T17:31:18-03:00

19 Dec 2024, 08:43:20
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RAPHAEL ABBA HORN:34569034802 **Assinou como parte** Email: rafaelh@cyrela.com.br. IP: 187.50.171.50 (187-50-171-50.customer.tdatabrasil.net.br porta: 19876). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC ONLINE RFB v5,OU=A3,CN=RAPHAEL ABBA HORN:34569034802. - DATE_ATOM: 2024-12-19T08:43:20-03:00

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 19 de December de 2024, 11:49:58

Hash do documento original

(SHA256):beda0ecfdb1eab3a5b6c4e00ec5f0451723475528cba68db6d2ce997b4463292
(SHA512):865562899612eba7c76cd23a6928c5b8b73d5196a0a81882b756d5ef8eca9376ebf666579855b4fe6714c65a8b096cfa7c6715a911c708dd278f18ce0ae91f8a

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.



ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
29.09.23

JUCESP PROTOCOLO
2.373.854/23-5

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

> ***Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
22.08.29

território nacional ou no exterior

(ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do **Anexo I** da presente ata; e

(iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

(assinaturas na página seguinte)
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

JUCESP
23.08.23

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 07 de agosto de 2023.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Nome: Kelly Cristina Vieira
CPF: 272.357.138-60

JUCESP
15
23 AGO 2023
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
340.626/23-9
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 DEZ. 23
ANEXO

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-02NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29/08/23

conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
22.08.23

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23.08.23

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29 08 23

Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UH27.
Registro

JUCESP
23.087-23

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II
Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29 08 23

final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29 08 23

conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
27 DE 29

respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
22/08/23

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validaie/3372N-BD7T4-O2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 08 23

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 08 29

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X
FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: **(a)** a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); **(b)** a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; **(c)** a execução da sentença arbitral; e **(d)** demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP

23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

JUCESP

23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
13/05/24

JUCESP PROTOCOLO
0.677.928/24-5

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CAPITAL ABERTO

CNPJ/MF Nº 08.797.760/0001-83

NIRE N.º 35.300.348.231 | **CÓDIGO CVM N.º** 02510-0

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2024

1. **Data, Hora e Local:** 30 de abril de 2024, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, considerando-se, portanto, realizada na sede social da **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.** ("Companhia"), localizada na Rua Funchal, 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04551-060.

2. **Convocação:** O edital de primeira convocação foi publicado na forma do artigo 124 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") no jornal "Valor Econômico", nas edições dos dias 28 e 29 de março de 2024, e 02 de abril de 2024, nas páginas E6, E12 e E5, respectivamente, com divulgação simultânea dos documentos na página desse mesmo jornal na internet, nos termos do artigo 289, I, da Lei das S.A.

3. **Presença: (A) Em Assembleia Geral Ordinária**: presentes acionistas titulares de 224.581.772 (duzentos e vinte e quatro milhões, quinhentos e oitenta e um, setecentos e setenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, representando aproximadamente 76,94% do capital social total e com direito a voto da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas; e **(B) Em Assembleia Geral Extraordinária**: presentes acionistas titulares de 224.581.772 (duzentos e vinte e quatro milhões, quinhentos e oitenta e um, setecentos e setenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, representando aproximadamente 76,94% do capital social total e com direito a voto da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas. Presentes, também, o Sr. Ronaldo Cury de Capua, Diretor de Relações com Investidores e Presidente do Conselho de Administração da Companhia, na qualidade de representante da administração; o Sr. Luiz Augusto Marques Paes, na qualidade de representante do Conselho Fiscal; o Sr. Luciano Douglas Colauto, Coordenador do Comitê de Auditoria Não Estatutário ("Comitê de Auditoria"), na qualidade de representante do Comitê de Auditoria; e os Srs. Mark S. Yamashita e Raphael T. E. Fornari, na qualidade de representantes da KPMG Auditores Independentes.

D4Sign 7245d331-8655-41ac-962a-b5b9ee14f70f - Para conferir as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4. **Composição da Mesa**: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Ronaldo Cury de Capua e secretariados pelo Sr. Diego Paixão Vieira.

5. **Publicações e Divulgação**: Foram publicados, conforme o art. 133 da Lei das S.A., o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas das respectivas notas explicativas e demais documentos pertinentes, no jornal "Valor Econômico", na edição do dia 12 de março de 2024, nas páginas E4 a E9, com a divulgação da íntegra do documento na página do mesmo jornal na internet, nos termos do artigo 289, I, da Lei das S.A. Os documentos acima e os demais documentos pertinentes a assuntos integrantes da ordem do dia, incluindo a proposta da administração para a assembleia geral, também foram colocados à disposição dos acionistas na sede da Companhia e divulgados nas páginas eletrônicas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e da Companhia, com até 1 (um) mês de antecedência da presente data, nos termos da Lei das S.A. e da regulamentação da CVM aplicável.

6. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os acionistas da Companhia para examinar, discutir e votar a respeito da seguinte ordem do dia: **(A) Em Assembleia Geral Ordinária**: **(i)** as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes, do parecer do Comitê de Auditoria e do parecer do Conselho Fiscal, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; **(ii)** o relatório da administração e as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; **(iii)** a proposta da administração para a destinação do resultado da Companhia relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; **(iv)** a fixação do número de membros do Conselho de Administração; **(v)** a eleição dos membros do Conselho de Administração; **(vi)** a indicação, dentre os conselheiros eleitos, do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração; **(vii)** a caracterização dos membros independentes do Conselho de Administração; **(viii)** a instalação do Conselho Fiscal da Companhia; **(ix)** a fixação do número de membros do Conselho Fiscal; **(x)** a eleição dos membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal; **(xi)** a fixação da remuneração global anual dos administradores e dos membros do Conselho Fiscal para o exercício social de 2024; e **(B) Em Assembleia Geral Extraordinária**: **(xii)** a proposta da administração para 2º Aditamento do Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia; **(xiii)** o aumento do limite do capital autorizado da Companhia, com a consequente alteração da redação do caput do artigo 7º do Estatuto Social da Companhia; **(xiv)** a alteração dos artigos 3º, 10, 11, 14, 16, 22, 34 e 40 do Estatuto Social da Companhia com vistas a refletir ajustes redacionais e alterações normativas; e **(xv)** a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

7. **Deliberações:** Instalada a assembleia e após o exame e a discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas presentes deliberaram o quanto segue:

(A) EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

7.1. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes, do parecer do Comitê de Auditoria e do parecer do Conselho Fiscal, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

7.2. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, o relatório da administração e as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

7.3. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a proposta da administração para a destinação do resultado da Companhia relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

7.3.1. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a distribuição de dividendos adicionais, no montante de R$ 265.000.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais) ("Dividendos Adicionais").

7.3.2. Em relação à distribuição de Dividendos Adicionais, consignar que: (i) em que pese a matéria não constar da ordem do dia desta Assembleia, decorre de proposta apresentada pelos acionistas controladores no âmbito da Assembleia, com base nas reservas de lucros da Companhia; e (ii) não será necessária a republicação das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, nos termos do artigo 134, § 4.º da Lei das S.A., visto que: (a) não houve modificação no montante do lucro do exercício ou no valor das obrigações da Companhia; e (b) as demonstrações financeiras foram aprovadas pelos acionistas nos termos do item 7.1 acima sem qualquer modificação ou ressalva.

7.3.3. Consignar que, em decorrência da aprovação da destinação de resultados aprovada no item 7.3 acima e da aprovação da distribuição de Dividendos Adicionais referida no item 7.3.1 acima, o resultado relativo ao exercício

D4Sign f245d331-6655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



social encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante total de R$ 481.765.174,89 (quatrocentos e oitenta e um milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, cento e setenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), terá a seguinte destinação:

(a) R$ 7.618.258,74 (sete milhões, seiscentos e dezoito mil, duzentos e cinquenta e oito reais e setenta e quatro centavos), destinado à formação da reserva legal da Companhia, nos termos do art. 193 da Lei das S.A.;

(b) R$ 474.146.916,15 (quatrocentos e setenta e quatro milhões, cento e quarenta e seis mil, novecentos e dezesseis reais e quinze centavos), correspondente ao lucro líquido ajustado do exercício, da seguinte forma:

(b.i) R$ 118.536.729,04 (cento e dezoito milhões, quinhentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e nove reais e quatro centavos), correspondente a 25% do lucro líquido ajustado, a ser distribuído aos acionistas, a título de dividendo mínimo obrigatório, nos termos do artigo 34, "c", do Estatuto Social ("Dividendos Obrigatórios");

(b.ii) R$ 90.610.187,11 (noventa milhões, seiscentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais e onze centavos), destinado à formação de "Reserva de Investimentos", nos termos do artigo 34, "d", do Estatuto Social; e

(b.iii) R$ 265.000.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais), a ser distribuído aos acionistas, a título de Dividendos Adicionais.

7.3.4. Consignar que, em decorrência do limite da reserva legal prevista no *caput* do art. 193 da Lei das S.A., o montante destinado à reserva legal corresponde a 1,6% (um inteiro e seis décimos por cento) do lucro líquido do exercício.

7.3.5. Consignar que, ao longo do exercício social de 2023, já havia sido declarado e pago o montante de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões) contra as reservas de lucros de exercícios anteriores, sendo: a) R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)

D4Sign f245d331-8655-41ec-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

declarado e distribuído a título de dividendos intermediários, tendo como lastro as reservas de lucros existentes, com base nas informações financeiras trimestrais da Companhia referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, conforme aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de setembro de 2023; e b) R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) declarado e distribuído a título de dividendos intermediários, tendo como lastro as reservas de lucros constituídas pela Companhia nos últimos exercícios, existentes e apuradas com base nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e nas informações financeiras trimestrais da Companhia de 30 de junho de 2023 conforme aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de novembro de 2023.

7.3.6. Com relação aos dividendos ora declarados pela Companhia e ainda não pagos, consignar que:

(i) no caso dos Dividendos Obrigatórios, no montante total de R$ 118.536.729,04 (cento e dezoito milhões, quinhentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e nove reais e quatro centavos), farão jus ao pagamento aqueles que forem acionistas da Companhia no encerramento do pregão da B3 nesta data (data-base), respeitadas as negociações realizadas até esta data, inclusive. Dessa forma, a partir de 2 de maio de 2024, inclusive, as ações da Companhia serão negociadas "*ex-dividendos*"; e

(ii) no caso dos Dividendos Adicionais, no montante total de R$ 265.000.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais) farão jus ao pagamento aqueles que forem acionistas da Companhia no encerramento do pregão da B3 de 8 de maio de 2024 (data-base), respeitadas as negociações realizadas até esta data, inclusive. Dessa forma, a partir de 9 de maio de 2024, inclusive, as ações da Companhia serão negociadas "*ex-dividendos*".

7.3.7. Consignar que, tanto no caso dos Dividendos Obrigatórios quanto no caso dos Dividendos Adicionais, os dividendos ora declarados serão pagos pela Companhia em parcelas e datas a serem definidas pela Diretoria, até o encerramento do exercício social de 2024, sem atualização monetária ou incidência de juros entre a presente data e a data de efetivo pagamento dos dividendos ora declarados. O pagamento dos dividendos ora

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

declarados observará os procedimentos da instituição financeira prestadora dos serviços de escrituração das ações de emissão da Companhia, conforme aviso aos acionistas a ser divulgado oportunamente pela Companhia.

7.3.8. Consignar que os valores ora declarados como dividendos não estarão sujeitos a atualização monetária ou remuneração entre a data de declaração e de efetivo pagamento e que os dividendos são, ainda, isentos de Imposto de Renda, de acordo com o artigo 10 da Lei n.º 9.249/95 e o artigo 72 da Lei n.º 12.973/14.

7.4. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a fixação do número de 6 (seis) membros efetivos, para compor o Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025.

7.5. Eleger, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, as seguintes pessoas como membros do Conselho de Administração da Companhia com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025:

(i) **Miguel Maia Mickelberg**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 62.680.742-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 006.105.080-67, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, para ocupar cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

(ii) **Viviane Regina Mansi**, brasileira, casada, relações públicas, portadora da cédula de identidade RG n.º 30.864.439-6 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 276.421.068-07, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, para ocupar cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

(iii) **Raphael Abba Horn**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG n.º 43.605.549-1, inscrito no CPF sob o n.º 345.690.348-02, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP

D4Sign 245d731-8655-41ac-062a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

04552-000, para ocupar cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

(iv) **Luiz Antonio Nogueira de França**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 11.261.702 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 078.004.438-09, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, para ocupar cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

(v) **Fabio Elias Cury**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 7.284.517 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 131.904.118-32, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, para ocupar cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia; e

(vi) **Ronaldo Cury de Capua**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 30.701.320-0 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 273.487.758-96, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, para ocupar cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia.

7.5.1. Consignar que, com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, nos termos da legislação aplicável, foi informado aos acionistas que os conselheiros ora eleitos estão em condições de firmar as declarações de desimpedimento mencionadas no art. 147, § 4º, da Lei das S.A. e no art. 2º do Anexo K, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 80"), que ficarão arquivadas na sede da Companhia.

7.5.2. Consignar que os membros do Conselho de Administração ora eleitos tomarão posse em seus respectivos cargos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data mediante a assinatura do respectivo termo de posse a ser lavrado em livro próprio da Companhia acompanhado da declaração de desimpedimento nos termos do item 7.5.1 acima.

7.6. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a indicação dos Srs. **Ronaldo Cury de Capua** e **Fabio Elias Cury** como Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia, respectivamente, até a

D4Sign f245d331-0655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025.

7.7. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a caracterização da Sra. **Viviane Regina Mansi** e do Sr. **Luiz Antonio Nogueira de França** como membros independentes do Conselho de Administração da Companhia.

7.7.1. Consignar que na forma do art. 17 do Regulamento do Novo Mercado e da RCVM 80, o Conselho de Administração da Companhia analisou os requisitos arrolados no art. 16, §§ 1º e 2º, do Regulamento do Novo Mercado e no art. 6º, § 1º do Anexo K da RCVM 80, conforme inserido na proposta da administração apresentada para esta Assembleia, tendo manifestado entendimento de que a Sra. **Viviane Regina Mansi** e o Sr. **Luiz Antonio Nogueira de França**, enquadram-se nos critérios de independência lá previstos.

7.8. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a instalação do Conselho Fiscal da Companhia, com mandato unificado até a realização da Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024.

7.9. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a fixação do número de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes para compor o Conselho Fiscal da Companhia, com mandato unificado até a realização da Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024.

7.10. Eleger, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, as seguintes pessoas como membros do Conselho Fiscal com mandato unificado até a realização da Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024:

(i) **Luiz Augusto Marques Paes,** brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial na vigência da Lei n.º 6.515/1977, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.605.359-5 (SSP/SP), inscrito na OAB/SP sob o n.º 75.281 e inscrito no CPF sob o n.º 045.320.388-47, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho n.º 1.069, cj. 41, Vila Olímpia, CEP 04547-004, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal;

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f7f0 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(ii) **Mauro Colauto**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de portador da Cédula de Identidade RG nº 2.051.316.219 (SSP/RS), inscrito no CPF sob nº 010.508.269-49, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista nº 2001, cj. 603, São Paulo, SP, CEP 01311-300, para ocupar o cargo de membro suplente do Sr. Luiz Augusto Marques Paes;

(iii) **Marcos Sampaio de Almeida Prado**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial na vigência da Lei n.º 6.515/1977, administrador de empresas e contador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.223.568 (SSP/SP), inscrito no CRC sob o n.º 1SP 104.694/O-4, no CRA-SP sob o n.º 7.673 e no CPF sob o n.º 095.833.608-30, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho n.º 1.069, cj. 41, Vila Olímpia, CEP 04547-004, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal;

(iv) **Daniel Bruno de Moura**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 23.846.203-1 (SSP-SP), inscrito no CPF sob o n.º 283.778.068-51, residente e domiciliado na Cidade de Arujá, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Messina, n.º 94, Jardim Imperial Hill's III, CEP 07438-530, para ocupar o cargo de membro suplente do Sr. Marcos Sampaio de Almeida Prado;

(v) **Luciano Almeida Prado Neto**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 25.079.615 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 214.869.008-60, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, n.º 2.300, 3º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-200, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal;

(vi) **Janaína Vanzelli Marques da Silva Conicelli**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 35.631.001-2 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 329.470.988-97, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, n.º 2.300, 3º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-200, para ocupar o cargo de membro suplente do Sr. Luciano Almeida Prado Neto;

7.10.1. Consignar que, como nenhum acionista minoritário exerceu o direito de eleger em separado, sem a participação dos acionistas controladores, 1 (um) membro e respectivo suplente do Conselho Fiscal, nos termos do

D4Sign 1245d331-8655-41ac-b62a-b509ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

art. 161, § 4º, da Lei das S.A., todos os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal foram eleitos por votação majoritária.

7.10.2. Consignar que, com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, nos termos da legislação aplicável, foi informado aos acionistas que os conselheiros fiscais preenchem os requisitos previstos no art. 162 da Lei das S.A. e estão em condições de firmar, sem qualquer ressalva, a declaração mencionada nos arts. 147 e 162, § 2º da Lei das S.A, que ficará arquivada na sede da Companhia.

7.10.3. Consignar que os membros do Conselho Fiscal ora eleitos tomarão posse em seus respectivos cargos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, mediante assinatura do respectivo termo de posse a ser lavrado em livro próprio da Companhia acompanhado da declaração de desimpedimento conforme item acima.

7.11. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a fixação da remuneração global anual dos administradores e dos membros do Conselho Fiscal para o exercício social de 2024, no montante de até R$ 49.946.628,00 (quarenta e nove milhões, novecentos e quarenta e seis mil e seiscentos e vinte e oito reais).

7.11.1. Consignar que o montante global ora aprovado compreende os membros da Diretoria, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Companhia, incluindo remuneração fixa e variável (máxima), direta e indireta, assim como benefícios de qualquer natureza.

7.11.2. Consignar que os membros suplentes do Conselho Fiscal somente serão remunerados quando atuarem em substituição aos membros efetivos.

(B) EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

7.12. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a proposta da administração para o 2º Aditamento do Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.

7.13. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, o aumento do limite do capital autorizado da Companhia, com a consequente alteração da redação do caput do artigo 7º do Estatuto Social da Companhia.

D4Sign f245d331-0655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

7.14. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a alteração dos artigos 3º, 10, 11, 14, 16, 22, 34 e 40 do Estatuto Social da Companhia com vistas a refletir ajustes redacionais e alterações normativas.

7.15. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a redação prevista no **Anexo II** à presente ata, já considerando as alterações anteriormente aprovadas.

8. **Documentos**: Não houve apresentação de documentos e manifestações de voto apresentados por escrito pelos acionistas.

9. **Encerramento:** Não havendo nada mais a tratar, o presidente declarou a assembleia encerrada às 10h39 e suspendeu os trabalhos até às 10h49 para a lavratura da presente ata, na forma de sumário dos fatos ocorridos, contendo transcrição apenas das deliberações tomadas e sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme dispõe o artigo 130, §§ 1º e 2º da Lei das S.A. Nesses termos, lida e achada conforme, a ata foi assinada por todos os presentes. São Paulo, 30 de abril de 2024. **Mesa:** Ronaldo Cury de Capua – Presidente; Diego Paixão Vieira – Secretário; **Representante da administração**: Ronaldo Cury de Capua, Diretor de Relações com Investidores e Presidente do Conselho de Administração; **Coordenador do Comitê de Auditoria**: Luciano Douglas Colauto; **Membro do Conselho Fiscal**: Luiz Augusto Marques Paes; **Representantes do auditor independente**: Mark S. Yamashita e Raphael T. E. Fornari; **Acionistas presentes**: FABIO ELIAS CURY, CURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., LEONARDO MESQUITA DA CRUZ, PAULO SERGIO BEYRUTI CURI, RONALDO CURY DE CAPUA (p.p. Guilherme Proto, p. Ronaldo Cury de Capua); CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (p.p. Caroline Caser, p. Ronaldo Cury de Capua); UNISUPER (Representado por Banco BNP Paribas Brasil S.A., p.p. Bruna do Prado Cunha, p. Ronaldo Cury de Capua); ONEMARKETS FUND (Representado por Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., p.p. Bruna do Prado Cunha, p. Ronaldo Cury de Capua); BRASIL CAPITAL FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, BRASIL CAPITAL MASTER 30 II FIA, MANASLU LLC, BRASIL CAPITAL 30 MASTER BR FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, BRASIL CAPITAL MASTER 30 FIA, BRASIL CAPITAL 70 XP SEGUROS ADVISORY PREVIDENCIA FIM, BRASIL CAPITAL BRASILPREV FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, BRASIL CAPITAL MASTER B PREV FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, BRASIL CAPITAL MASTER FIA, BRASIL CAPITAL PREV I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, BRASIL CAPITAL PREVIDENCIÁRIO ITAÚ MASTER FIA, BC FAMÍLIA PREVIDÊNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES (Representados por BC GESTÃO DE RECURSOS LTDA., p.p. Ricardo Sarfatti, p. Ronaldo Cury de Capua);LM VALUATION FIA, COUNSEL GLOBAL DIVIDEND, CLARITAS

D4Sign [245d331-0655-41ac-b62a-b5b9ec14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
13 05 24

INSTITUCIONAL MASTER FIM, WA EMPRESARIAL FIA, NEO NAVITAS PREV Fundo de Investimento em Ações , FP NEO Total Return Fundo de Investimento em Ações, NEO Navitas Master Fundo de Investimento em , COLORADO PUBLIC EMPLOYEES RET. ASSOCIATION, FIDELITY INVESTMENT TRUST: FIDELITY TOTAL EMERGING MARKETS F, MUNICIPAL E ANNUITY A B FUND OF CHICAGO, CLARITAS BRASILPREV QUANT FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO EM MULT, CLARITAS BTG PREVIDENCIA FIM, ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND, THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA, FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX FUND, COMMINGLED PEN TR FD (ACTIVEBUILDERS EM MKTS EQ) OF JPMCB NA, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, NEBRASKA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEMS, 1199 HEALTH CARE EMPLOYEES PENSION FUND, CAUSEWAY EMERGING MARKETS FUND, CAUSEWAY FUNDS PLC, FAROL FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, CIFM GLOBAL EMERGING MARKETS FUND, COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS EMPLOYEES DEFERRED COMP PLAN, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, ALASKA PERMANENT FUND, GMO BENCHMARK-FREE FUND, A SERIES OF GMO TRUST, ABN AMRO FUNDS (LUX), CLARITAS LONG BIAS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, CLARITAS LONG BIAS PREV FIFE FIM, CLARITAS TOTAL RETURN MASTER FIM, CLARITAS VALOR FIA, CLARITAS XP LONG BIAS PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO, COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND, EAM EMERGING MARKETS SMALL CAP FUND, LP, EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU, EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND, FIS GROUP COLLECTIVE INVESTMENT TRUST, GENESIS EMERGING MARKETS FUND LIMITED, ILLINOIS MUNICIPAL RETIREMENT FUND, INTERNATIONAL MONETARY FUND, INVESTERINGSFORENINGEN CARNEGIE WORLDWIDE AFD EMER MKTS KL, ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF, JPMORGAN FUNDS, NORTHERN TRUST COLLECTIVE EMERGING MARKETS EX CHIN, SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC, VANGUARD ESG INTERNATIONAL, 4UM MARLIM DIVIDENDOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, WA IBOVESPA ATIVO FIA, IU WA CORPORATE RV 25 FIM, CITIPREVI TITANIUM FIA, METLIFE FIA, LEGG MASON LONG & SHORT M, WA PREV IBRX ALPHA MASTER, MULTIPREV FIA, PREVIHONDA PL APOSENT, PREVIHONDA1, CCL Q EMERGING MARKETS EQUITY FUND, PRINCIPAL LIFE INSURANCE COMPANY, FIRST TRUST EMERGING MARKETS SMALL CAP ALPHADEX FUND, COMMINGLED P T F (EM M E) OF JP M CHASE BANK, STICHTING DEPOSITARY APG EMERGING MARKETS EQUITY POOL, GMO EMERGING MARKETS EX-CHINA FUND, A SERIES OF GM, CLARITAS XP TOTAL RETURN PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIME, CLARITAS QUANT MASTER FIM, CHANG HWA CO BANK, LTD IN ITS C AS M CUST OF N B FUND, CALIFORNIA PHYSICIANS SERVICE D/B/A BLUE SHIELD O, ACADIAN ALL COUNTRY WORLD EX US FUND, ALLIANZ GL INVESTORS GMBH ON BEHALF OF ALLIANZGI-FONDS DSPT, BERNSTEIN FUND, INC. - INTERNATIONAL SMALL CAP PORTFOLIO, HANDELSBANKEN LATINAMERIKA TEMA, HOUSTON MUNICIPAL EMPLOYEES PENSION SYSTEM, ICATU HARTFORD APOS, IG

D4Sign 0245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2



JPMORGAN EMERGING MARKETS FUND, IG JPMORGAN EMERGING MARKETS FUND II, IN BK FOR REC AND DEV,AS TR FT ST RET PLAN AND TR/RSBP AN TR, ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS IMI INDEX ETF, ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY, MONTANA BOARD OF INVESTMENTS, NAT WEST BK PLC AS TR OF ST JAMES PL GL SMALL COMP UNIT FUND, NATIONAL WESTMINSTER BANK PLC AS TRUSTEE OF ST. JA, NISSAY UCITS FUNDS - NISSAY GLOBAL EMERGING EQUITY, NORGES BANK, NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND, NORTHERN TRUST COLLECTIVE EMERGING MARKETS QUALITY, VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG EMERGING MARKETS, VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER, VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F, VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND, A SERIES OF, VAUGHAN NELSON EMERGING MARKETS OPPORTUNITIES FUND, VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM, WATER AND POWER EMPLOYEES RETIREMENT PLAN, ACADIAN EMERGING MARKETS SMALL CAP EQUITY FUND LLC, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS RESPONSIBLE EME, ARCA INVESTMENTS - GLOBAL EMERGING MARKETS EQUITY, ARROWSTREET (CANADA) GLOBAL ALL-COUNTRY FUND I, ARROWSTREET (CANADA) GLOBAL ALL-COUNTRY FUND II, ARROWSTREET (CANADA) GLOBAL SMALL CAP FUND I, ARROWSTREET (DELAWARE) ALPHA EXTENSION FUND L.P., ARROWSTREET ACWI ALPHA EXTENSION COMMON VALUES TRU, ARROWSTREET ACWI REDUCED CARBON ALPHA EXTENSION TR, ARROWSTREET CAPITAL GLOBAL EQUITY ALPHA EXTENSION FUND L, ARROWSTREET EMERGING MARKET ALPHA EXTENSION TRUST, ARROWSTREET GLOBAL EQUITY ACWI TRUST FUND, ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY - ALPHA EXTENSION FUND, ARROWSTREET US GROUP TRUST, BLACKROCK GLOBAL FUNDS - S. GLOBAL SMALLCAP FUND, BLACKROCK LIFE LIMITED, C WORLDWIDE, CAISSE DE DEPOT ET PLACEMENT DU QUEBEC, CALIFORNIA STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM, CAUSEWAY EMERGING MARKETS EQUITY CIT, CAUSEWAY MULTI-FUND LLC - EMERGING MARKETS EQUITY SERIES A, CC AND L Q 140-40 FUND, CC&L ALTERNATIVE CANADIAN EQUITY FUND, CCL MULTI-STRATEGY FUND, CCL Q EMERGING MARKETS EQUITY FUND LP, CCL Q GLOBAL SMALL CAP EQUITY FUND, CCL Q INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY FUND, CCL Q MARKET NEUTRAL FUND, CCL U.S. Q MARKET NEUTRAL ONSHORE FUND II, CITY OF FRESNO RETIREMENT SYSTEM, CITY OF NEW YORK GROUP TRUST, CLARITAS ADVISORY ICATU PREVIDENCIA FIM, CLARITAS BRASILPREV FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, CLARITAS HEDGE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO LP, CLARITAS INFLACAO INSTITUCIONAL FIM, CLARITAS LONG SHORT MASTER FUNDO INVESTIMENTO MULTIMERCADO, CLARITAS MACRO PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIM, CLARITAS PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, CLARITAS VALOR INSTITUCIONAL II FIA, COMMONWEALTH OF PENNSYLV.PUB.SCHOOL EMP RET S, CONNOR CLARK & LUNN COLLECTIVE INVESTMENT TRUST, CUST. B. O. J. LTD. A. T. F. R. B. L. A. T. F. J. G. D. M. F, CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. STB BRAZIL STOCK

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

M. F., DELA NATURA- EN LEVENSVERZEKERINGEN N.V., DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM, DRIEHAUS EMERGING MARKETS SMALL CAP GROWTH FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND B, FI CE I PO LLC FIDELITY EMERGING MARKETS EQUITY CENTRAL FUND, FIAM GROUP TRUST FOR EMPLOYEE BENEFIT PLANS: FIAM, FIDELITY EMERGING MARKETS EQUITY MULTI-ASSET BASE FUND, FIDELITY EMERGING MARKETS OPPORTUNITIES INSTITUTIO, FIDELITY INVEST TRUST: FIDELITY SERIES EMERG MARK OPPORT FUN, FIDELITY INVESTMENT TRUST: FIDELITY SERIES SUSTAIN, FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F, FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND, FRG FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES CLARITAS, FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CP IE -3102, FUNDO PETROS FOF CLARITAS INSTITUCIONAL FIM, GENERAL ELECTRIC PENSION TRUST, GLOBEFLEX EMERGING MARKETS SMALL CAP, L.P., HAND COMPOSITE EMPLOYEE BENEFIT TRUST, HANDELSBANKEN BRASILIEN TEMA, ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY, ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF, ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY, J O HAMBRO CAPITAL MANAGEMENT UMBRELLA FUND PLC -, JADWA INTERNATIONAL LISTED EQUITIES SPC, JGP REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO, JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND, JPMORGAN - IG EMERGING MARKETS POOL II, JPMORGAN EMERGING MARKETS EQUITY CORE ETF, JUNTO PARTICIPACOES FIA, LAZARD ASSET MANAGEMENT LLC, LAZARD EMERGING MARKETS SMALL CAP EQUITY TRUST, LEIA GROUP TRUST, MARYLAND STATE RETIREMENT AND PENSION SYSTEM, MDPIM EMERGING MARKETS EQUITY POOL, NEO NAVITAS ITAÚ PREV MASTER Fundo de Investimento em Ações, NEPC INVESTMENT LLC, NEW ENGLAND CARPENTERS PENSION FUND, NEW YORK STATE NURSES ASSOCIATION P P, NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM, NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF - LENDING, OMERS ADMINISTRATION CORPORATION, OMNIS PORTFOLIO INVESTMENTS ICVC - OMNIS GLOBAL EM, OPSEU PENSION PLAN TRUST FUND, PACIFIC CAPITAL UCITS FUNDS PLC, PENSIONDANMARK PENSIONSFORSIKRINGSAKTIESELSKAB, PRINCIPAL FUNDS, INC-INTERNATIONAL EMERGING MARKETS FUND, PRINCIPAL INTERNATIONAL EQUITY FUND, PRINCIPAL VARIABLE CONTRACTS FUNDS INC INT EMERG MAR ACCOUNT, PRUDENTIAL TRUST COMPANY, PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO, PUBLIC EMPLOYES RET SYSTEM OF MISSISSIPPI, QSUPER, REGIME DE RETRAITE D HYDRO-QUEBEC, SCHRODER INTERNATIONAL SELECTION FUND, SEI INSTITUTIONAL INVESTMENTS TRUST-EMERGING MARKETS E FUND, SERIES B-CHANNING EMERGING MARKETS SMALL CAP FUND,, SHELL TR (BERM) LTD AS TR O SHELL OV CON P F, SPARTAN GROUP TRUST FOR EMPLOYEE BENEFIT PLANS: SP, SPDR PORTFOLIO MSCI GLOBAL STOCK MARKET ETF, SPDR SP EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, SSGATC I. F. F. T. E. R. P. S. S. M. E. M. S. C. I. S. L.F., ST ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND,

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f76f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP

13 05 24

ST STR MSCI ACWI EX USA IMI SCREENED NON-LENDING COMM TR FD, STATE OF NEW MEXICO STATE INV. COUNCIL, STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS, STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO, STICHTING DEPOSITARY APG EME MULTI CLIENT POOL, STICHTING SHELL PENSIOENFONDS, SUN AMERICA SERIES TRUST-EMERGING MARKETS POR, TACAMI FIM PREVIDENCIARIO, TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF THE CITY OF NEW YORK, TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF THE STATE OF ILLINOIS, TEXAS MUNICIPAL RETIREMENT SYSTEM, THE BOEING COMPANY EMPLOYEE SAVINGS PLANS MASTER TRUST, THE PENSION RESERVES INVESTMENT MANAGEMENT BOARD, THE PFIZER MASTER TRUST, THE UNITED NATIONS JOINTS STAFF PENSION FUND, UPS GROUP TRUST, USAA CAPITAL GROWTH FUND, UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS, VALIC COMPANY I - EMERGING ECONOMIES FUND, VANECK VECTORS BRAZIL SMALL-CAP ETF, VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND, VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II, VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T, WELLINGTON TRUST COMPANY, NATIONAL ASSOCIATION MUL, WEST VIRGINIA INVESTMENT MANAGEMENT BOARD, WILLIAM BLAIR COLLECTIVE INVESTMENT TRUST, WILLIAM BLAIR EMERGING MARKETS SMALL CAP GROWTH FUND, WILLIAM BLAIR SICAV, WISDOMTREE EMERGING MARKETS SMALLCAP DIVIDEND FUND (Acionistas votando por boletim de voto a distância, p. Ronaldo Cury de Capua)

Confere com o original lavrado em livro próprio.

Mesa:

Ronaldo Cury de Capua
Presidente

Diego Paixão Vieira
Secretário

JUCESP
11
13 MAI 2024
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
200.315/24-9

JUCESP

D4Sign f245d3f1-0655-41ac-062a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
13 05 24

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Capital Aberto

CNPJ/MF Nº 08.797.760/0001-83

NIRE N.º 35.300.348.231 | **Código CVM N.º** 02510-0

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2024

ANEXO I – MAPA DE VOTAÇÃO

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Item	Matéria	Quantidade de votos			
		Aprovar	Rejeitar	Abster-se	Total
	Matérias de AGO				
1	As demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes, do parecer do Comitê de Auditoria e do parecer do Conselho Fiscal, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	119.542.498	0	105.039.274	224.581.772
2	O relatório da administração e as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	119.542.498	0	105.039.274	224.581.772
3	A proposta da administração para a destinação do resultado da Companhia relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	224.265.938	0	315.834	224.581.772
4	A distribuição de dividendos adicionais no montante de R$ 265.000.000,00	166.773.461	0	57.808.311	224.581.772
5	A fixação do número de 6 (seis) membros do Conselho de Administração	224.035.843	45.100	500.829	224.581.772
6	A solicitação da eleição em separado de 1 (um) membro do Conselho de Administração	2.574.846	2.802.432	52.367.727	57.745.005

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

7	A eleição dos membros do Conselho de Administração (chapa da administração) Miguel Maia Mickelberg Viviane Regina Mansi Raphael Abba Horn Luiz Antonio Nogueira de França Fabio Elias Cury Ronaldo Cury de Capua	187.409.214	35.121.843	2.050.715	224.581.772
8	A indicação dos Srs. Ronaldo Cury de Capua e Fabio Elias Cury como Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia	190.286.290	32.244.767	2.050.715	224.581.772
9	A caracterização da Sra. Viviane Regina Mansi e do Sr. Luiz Antonio Nogueira de França como membros independentes do Conselho de Administração	220.491.789	0	4.089.983	224.581.772
10	A instalação do Conselho Fiscal da Companhia	218.585.682	21.200	5.974.890	224.581.772
12	A fixação do número de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes do Conselho Fiscal	222.348.294	0	2.233.478	224.581.772

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

12	A eleição dos membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal Luiz Augusto Marques Paes / Mauro Colauto Marcos Sampaio de Almeida Prado / Daniel Bruno de Moura Luciano Almeida Prado Neto / Janaina Vanzelli Marques da Silva Conicelli	220.807.623	0	3.774.149	224.581.772
13	A fixação da remuneração global anual dos administradores para o exercício de 2024 em até R$ 49.946.628,00 (quarenta e nove milhões, novecentos e quarenta e seis mil e seiscentos e vinte e oito reais)	185.945.414	36.237.209	2.399.149	224.581.772
Matérias da AGE					
1	A proposta da administração para 2º Aditamento do Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia	187.038.905	37.217.818	325.049	224.581.772
2	O aumento do limite do capital autorizado da Companhia, com a consequente alteração da redação do caput do artigo 7º do Estatuto Social da Companhia	217.314.438	6.951.500	315.834	224.581.772
3	A alteração dos artigos 3º, 10, 11, 14, 16, 22, 34 e 40 do Estatuto Social da Companhia com vistas a refletir ajustes redacionais e alterações normativas	224.265.938	0	315.834	224.581.772
4	A consolidação do Estatuto Social da Companhia	224.265.938	0	315.834	224.581.772

Este documento foi assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir as assinaturas acesse https://verificador.clicksign.com e utilize o código [illegible]
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
13 05 24

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CAPITAL ABERTO

CNPJ/MF Nº 08.797.760/0001-83

NIRE N.º 35.300.348.231 | **CÓDIGO CVM N.º** 02510-0

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2024

ANEXO II – ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b509ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
13 05 24

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CAPITAL ABERTO

CNPJ/ME Nº 08.797.760/0001-83
NIRE N.º 35.300.348.231 | **CÓDIGO CVM N.º** 02510-0

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º – A **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações, que se regerá pela Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), por este estatuto social e demais normas e disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, podendo manter filiais, escritórios, representações e depósitos em qualquer localidade do território nacional ou exterior, por deliberação da diretoria da Companhia.

Artigo 3º – A Companhia tem por objeto social: (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a alocação e administração de imóveis próprios; (vi) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (vi) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior.

> **Parágrafo Único** – Na execução do seu objeto social e nos relacionamentos com partes interessadas em geral, a Companhia, por meio de seus administradores e demais representantes, deverá considerar os efeitos e impactos das atividades desempenhadas pela Companhia na economia, sociedade e meio ambiente, no curto, médio e longo prazos.

Artigo 4º – Com o ingresso da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
13 09 24

controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

Parágrafo Único – Nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste estatuto social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias.

Artigo 5º - A Companhia iniciou suas atividades em 15 de junho de 2007, e tem prazo de duração indeterminado e seus atos constitutivos foram arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP na sessão realizada em 11 de outubro de 2007.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 6º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$ 306.846.633,00 (trezentos e seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e três reais), dividido em 291.875.088 (duzentas e noventa e um milhões, oitocentas e setenta e cinco mil, oitenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º – Cada ação ordinária dará direito a um voto nas assembleias gerais.

Parágrafo 2º – Todas as ações de emissão da Companhia são escriturais, sendo mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituições financeiras autorizadas pela CVM, com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, e conforme designadas pelo conselho de administração, sem a emissão de certificados.

Parágrafo 3º – O custo de transferência relativo às ações custodiadas, poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição financeira, conforme venha a ser definido no contrato de custódia.

Parágrafo 4º - É vedado à Companhia emitir ações preferenciais e partes beneficiárias.

Parágrafo 5º – Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, observado o prazo fixado pela assembleia geral, não inferior a 30 (trinta) dias, ressalvadas as exceções previstas em lei.

D4Sign f245d331-2655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Parágrafo 6º – As ações em que se divide o capital social subscrito e integralizado poderão ser agrupadas ou desmembradas por deliberação do conselho de administração da Companhia.

Artigo 7º – A Companhia fica autorizada, mediante deliberação do conselho de administração, a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Parágrafo 1º – Até o limite do capital autorizado poderão ser emitidas ações por deliberação do conselho de administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 2º – Nas novas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos do Artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações, o conselho de administração poderá excluir o direito de preferência para os antigos acionistas ou reduzir o prazo de seu exercício.

Parágrafo 3º – Competirá ao conselho de administração fixar o preço e o número de ações a serem subscritas, bem como o prazo e condições de subscrição e integralização, exceção feita à integralização em bens, que dependerá da aprovação da assembleia geral, na forma da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º – O acionista que não integralizar as ações subscritas, na forma do boletim de subscrição, ficará constituído, de pleno direito, em mora, devendo pagar à Companhia juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados do 1º dia do não cumprimento da obrigação, mais multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor em atraso e não integralizado.

Parágrafo 5º – Por deliberação do conselho de administração, a Companhia poderá adquirir ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria, determinar a sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo 6º – Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas, com base em planos aprovados pela assembleia geral.

D4Sign (245d331-0655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 8º – A assembleia geral, com a competência prevista em lei, reunir-se-á ordinariamente, dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais da Companhia o exigirem, observadas as previsões legais e estatutárias, sendo permitidas a realização simultânea de assembleias gerais ordinária e extraordinária.

Artigo 9º – As assembleias gerais, ordinárias e extraordinárias, serão presididas pelo presidente do conselho de administração ou, na sua ausência ou impedimento, por outro conselheiro, diretor ou acionista presente escolhido por maioria de votos dos acionistas, cabendo a cada ação ordinária um voto para definição do presidente da mesa, que, quando eleito, indicará o seu secretário.

Artigo 10 – Sem prejuízo do disposto neste estatuto social, a convocação, instalação e deliberações das assembleias gerais, bem como a participação e representação de acionistas, deverão observar as regras, procedimentos e requisitos previstos nas normas aplicáveis, em especial a Lei das Sociedades por Ações e a regulamentação da CVM.

Artigo 11 – As deliberações da assembleia geral ocorrerão por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas na Lei de Sociedades por Ações e neste estatuto social.

Parágrafo Único – Caberá à assembleia geral da Companhia, além das atribuições previstas em lei e neste estatuto social:

a) alterar o estatuto social;
b) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
c) fixar os honorários globais dos membros do conselho de administração e da diretoria, assim como a remuneração dos membros do conselho fiscal quando instalado;
d) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
e) deliberar sobre o aumento de capital social fora do limite do capital autorizado;
f) deliberar sobre a redução de capital social;
g) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o conselho fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para conferir as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

h) aprovar planos de opção de compra ou subscrição de ações;

i) modificar a política de dividendos da Companhia;

j) deliberar sobre a dissolução e liquidação, nomeação ou destituição de liquidantes e cessação do estado de liquidação;

k) autorizar o requerimento de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial;

l) eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros do conselho de administração e do conselho fiscal, quando instalado, bem como deliberar sobre a caracterização do indicado ao conselho de administração como conselheiro independente;

m) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo conselho de administração;

n) suspender o exercício de direitos dos acionistas, conforme previsto na legislação aplicável, não podendo, nessa deliberação, votar os acionistas cujos direitos poderão ser objeto de suspensão;

o) deliberar o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM;

p) deliberar sobre a saída do Novo Mercado e eventual dispensa de realização de oferta pública de aquisição de ações ("OPA") para saída do Novo Mercado; e

q) deliberar sobre a celebração de transações com partes relacionadas, a alienação ou a contribuição para outra empresa de ativos, caso o valor da operação corresponda a mais de 50% (cinquenta por cento) do valor dos ativos totais da Companhia constantes do último balanço aprovado.

Artigo 12 – A assembleia geral convocada para dispensar a realização de OPA para saída do Novo Mercado, deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das Ações em Circulação. Caso referido quórum não seja atingido, a assembleia geral poderá ser instalada em segunda convocação com a presença de qualquer número de acionistas titulares das Ações em Circulação. A deliberação sobre a dispensa de realização de OPA deverá ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares das Ações em Circulação presentes na assembleia geral, conforme disposto no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único – Para fins deste Artigo 12, "Ações em Circulação" significam todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo acionista controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

Artigo 13 - Os votos proferidos em violação ao disposto nos acordos de acionistas arquivados na Companhia serão desconsiderados pelo presidente da assembleia geral correspondente.

D4Sign [245d331-8655-41ac-b62a-b50fee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 14 – A Companhia será administrada pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária, os quais deverão zelar pela visão, missão e valores da Companhia e pelo cumprimento de suas políticas e diretrizes corporativas, bem como pelo cumprimento deste estatuto social e das disposições legais aplicáveis à Companhia.

Parágrafo 1º – A posse dos membros do conselho de administração e da diretoria estará condicionada à subscrição de termo de posse, que contemplará sua sujeição à cláusula compromissória disposta no Artigo 38 deste estatuto social. Os membros do conselho de administração e da diretoria deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam empossados seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela assembleia geral.

Parágrafo 2º - Os cargos de Presidente do conselho de administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, exceto na hipótese de vacância, observado o disposto nas normas aplicáveis.

Artigo 15 – A remuneração global do conselho de administração e da diretoria será fixada pela assembleia geral e sua divisão entre os membros de cada órgão será determinada pelo conselho de administração.

SEÇÃO II
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16 – O conselho de administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros efetivos, todos eleitos e destituíveis pela assembleia geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – A assembleia geral que eleger os membros do conselho de administração designará, dentre eles, o presidente do órgão.

Parágrafo 2º – Dos membros do conselho de administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes devendo caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia

D4Sign (245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

geral que os eleger. Para fins deste Parágrafo 2º, serão considerados conselheiros independentes, àqueles que se enquadrarem no disposto nas normas aplicáveis, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 3º – Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, resultar número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 4º – O cargo de conselheiro independente deverá ser ocupado por pessoa física que atenda aos requisitos de independência previstos nas normas aplicáveis.

Parágrafo 5º – Para os fins do parágrafo 4º acima, considera-se "Pessoa", conforme o caso, uma pessoa física ou jurídica de qualquer natura, incluindo, sem limitação, uma fundação, uma sociedade de direito, independentemente de sua forma societária, uma associação, um consórcio, um condomínio, um fundo de investimento ou uma sociedade de fato, com ou sem personalidade jurídica.

Artigo 17 – Em caso de ausência ou impedimento temporário do presidente do conselho de administração, suas funções serão exercidas interinamente por outro membro do conselho de administração, eleito pelos demais conselheiros.

Artigo 18 – Em caso de vacância, renúncia ou impedimento definitivo de qualquer um dos conselheiros, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, respeitadas as regras da "Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Comitês" da Companhia e do acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, e servirá interinamente até a assembleia geral seguinte à vacância. Se ocorrer vacância da maioria dos membros do conselho de administração, a assembleia geral será convocada para proceder a nova eleição, de acordo com o disposto no Artigo 150 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 19 – O conselho de administração da Companhia se reunirá, ordinariamente, trimestralmente, mediante a elaboração de calendário prévio e, extraordinariamente, sempre que for convocado.

Parágrafo 1º – As reuniões do conselho de administração serão presididas pelo presidente do conselho de administração. Nas reuniões do conselho de administração, o presidente não computará o voto de qualquer conselheiro proferido em desacordo com as disposições de acordo de acionistas, na forma

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

do Artigo 118, §8º, da Lei das Sociedades por Ações. Caberá ao presidente da reunião indicar a pessoa encarregada de secretariar os trabalhos.

Parágrafo 2º – Nas reuniões ordinárias do conselho de administração, os diretores apresentarão aos conselheiros as demonstrações financeiras relativas ao último trimestre, as informações financeiras trimestrais elaboradas durante o exercício social vigente, bem como farão uma exposição dos resultados da Companhia, das investidas e de suas controladas, e dos principais fatos administrativos ocorridos no referido período.

Parágrafo 3º – Em qualquer reunião do conselho de administração, seja ela ordinária ou extraordinária, os conselheiros terão toda a liberdade para questionar a diretoria sobre qualquer matéria relativa à Companhia, às investidas, às suas controladas e às atividades destas, devendo os diretores responder adequadamente e apresentar, conforme razoavelmente seja possível, a documentação que fundamente suas respostas.

Parágrafo 4º – As reuniões do conselho de administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia.

Parágrafo 5º – Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida a gravação destas. Tal participação será considerada como presença pessoal na referida reunião. Nesse caso, os membros do conselho de administração que participarem remotamente da reunião do conselho de administração deverão expressar seus votos por escrito na data da reunião, que deverá ficar anexo à ata da referida reunião.

Artigo 20 – As reuniões do conselho de administração serão convocadas pelo presidente do conselho de administração, ou por qualquer de seus membros, mediante envio de comunicação por escrito aos conselheiros, pelo correio, por fax, e-mail ou qualquer outro meio cujo recebimento possa ser reconhecido, com antecedência mínima de 8 (oito) dias à data de realização da reunião proposta, devendo a convocação conter o local, o horário e ordem do dia. Todo e qualquer material de apoio necessário e pertinente às deliberações a serem tomadas nas reuniões deverá ser encaminhado juntamente com a respectiva convocação.

Parágrafo Único – As reuniões realizar-se-ão independentemente de convocação, caso se verifique a presença de todos os conselheiros em exercício.

Artigo 21 – As reuniões do conselho de administração somente se instalarão, em primeira convocação, com a presença de todos os seus membros, ou, em segunda

D4Sign f2450331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

convocação, com a presença da maioria de seus membros, pessoalmente ou na forma do Parágrafo 5º do Artigo 19 acima.

Parágrafo 1º – Caso uma reunião do conselho de administração não seja instalada em primeira convocação por falta de quórum nos termos do caput, a segunda convocação da referida reunião ocorrerá por escrito, na forma do Artigo 20, com antecedência de 3 (três) dias úteis, no mesmo local e horário que haviam sido inicialmente designados para sua realização.

Parágrafo 2º – Os conselheiros poderão constituir procuradores com poderes para votar em seu nome nas reuniões do conselho de administração, desde que tal procurador seja também um membro do conselho, e desde que o instrumento de mandato especifique o voto do membro ausente sobre todas as matérias constantes da ordem do dia listadas na convocação da reunião.

Artigo 22 – Todas as decisões do conselho de administração serão tomadas por maioria simples de votos dos membros do conselho da administração presentes à reunião, salvo se quórum maior for estabelecido em lei.

Parágrafo 1º – São matérias de competência do conselho de administração, além das previstas na Lei das Sociedades por Ações ou neste estatuto:

a) estabelecer a orientação geral dos negócios da Companhia;
b) aprovação do plano anual de negócios e/ou orçamento anual da Companhia com as principais métricas operacionais e financeiras a serem observadas em cada exercício, bem como acompanhamento do referido plano anual de negócios e/ou orçamento anual, no mínimo, trimestralmente, com o objetivo de verificar a aderência ao plano e/ou ao orçamento anual traçado, bem como avaliar eventuais desvios aos mesmos;
c) eleger e destituir os diretores da Companhia e fiscalizar a sua gestão;
d) atribuir aos diretores as respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste estatuto social;
e) fiscalização da gestão dos diretores, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;
f) escolher e destituir auditores independentes;
g) convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;
h) deliberar sobre a emissão de ações da Companhia, dentro dos limites do capital autorizado previstos no Artigo 7º deste estatuto social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização;

D4Sign [245d331-8655-41ac-662a-b509ee14f70f - Para conferir as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

i) deliberar sobre a exclusão ou redução do direito de preferência dos acionistas nos aumentos de capital mediante subscrição de ações, ou na subscrição das emissões de debêntures conversíveis em ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 7º, Parágrafo 2º deste estatuto social;

j) convocar as assembleias gerais ordinárias e extraordinárias;

k) manifestar-se sobre o relatório de administração e as contas da diretoria;

l) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;

m) celebração de qualquer contrato cujo valor envolvido supere o montante de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

n) celebração de qualquer contrato (inclusive empréstimos, mútuos, emissão de debêntures, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e financiamento) da Companhia, em uma única operação ou em uma série de operações realizadas em um período de 12 (doze) meses, que, independentemente do valor envolvido, faça com que o total do endividamento líquido da Companhia supere 20% (vinte por cento) do valor do patrimônio líquido da Companhia;

o) concessão pela Companhia de avais, fianças ou outras garantias reais e/ou fidejussórias, exceto quando tais avais, fianças ou garantias reais e/ou fidejussórias sejam prestadas em favor de sociedades controladas e quaisquer outras em que a Companhia detenha participação, bem como em favor de mutuários pessoa física ou jurídica, vinculados às unidades de empreendimentos imobiliários da Companhia ou das sociedades controladas pela Companhia, visando a realização e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sob a forma de incorporação imobiliária de acordo com a Lei nº 4.591/64, e sob a forma de parcelamento do solo urbano de acordo com a Lei nº 6.766/79, exclusivamente quando tais avais, fianças ou garantias reais e/ou fidejussórias sejam prestadas no âmbito de obrigações perante instituições financeiras públicas e/ou particulares;

p) deliberar sobre doação de áreas de recuo ao Poder Público ou recebimento de investiduras;

q) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia cujo valor individual e/ou agregado seja superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

r) investimento, aquisição, contratação ou obrigação de aquisição pela Companhia de qualquer forma de participação no capital social de outra sociedade;

s) identificação, negociação, aquisição ou alienação de direitos sobre bens imóveis para a realização de novos empreendimentos imobiliários pela Companhia, ou para a realização de desinvestimentos, seja diretamente

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ou por meio de uma sociedade de propósito específico, sociedade em conta de participação, parceria imobiliária ou consórcio;

t) investimentos em sociedades de propósito específico a serem constituídas para fins de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários como forma de realização dos negócios da Companhia em que (i) a Companhia permaneça com participação inferior a 50% (cinquenta por cento) ou (ii) qualquer dos demais sócios esteja de qualquer forma envolvido em questões que coloquem em risco sua idoneidade ou que acarretem ou possam acarretar risco à imagem da Companhia ou de qualquer de seus acionistas;

u) aprovar a criação de comitês de assessoramento da administração da Companhia;

v) manifestação e voto da Companhia no âmbito das reuniões de sócios ou assembleias gerais de acionistas das sociedades controladas pela Companhia realizadas para deliberar sobre qualquer das matérias elencadas nos itens anteriores deste Parágrafo 1º;

w) observar os procedimentos constantes da regulamentação da CVM nos casos de oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta ou para saída do Novo Mercado;

x) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, no qual se manifestará, ao menos: (i) sobre a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado;

y) aprovar o regimento interno próprio do comitê de auditoria, estatutário ou não estatutário, que preveja detalhadamente suas funções e procedimentos operacionais, bem como o orçamento do respectivo comitê de auditoria;

z) aprovar as atribuições da área de auditoria interna própria da Companhia;

aa) aprovar a realização de operações com partes relacionadas, cujo valor envolvido supere, individual ou conjuntamente, o montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

bb) aprovar o código de conduta da Companhia, observado o disposto no Artigo 31 do Regulamento do Novo Mercado; e

D4Sign /241d321-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

cc) aprovar a: (i) política de remuneração; (ii) política de indicação e preenchimento de cargos de conselho de administração, comitês de assessoramento e diretoria estatutária; (iii) política de gestão de riscos; (iv) política de transações com partes relacionadas; e (v) política de negociação de valores mobiliários, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado para a elaboração de cada política.

Parágrafo 2º – Todos os valores estabelecidos neste artigo deverão ser atualizados com base no INCC a partir de 1º outubro de 2019, na menor periodicidade permitida por Lei. Na falta ou extinção do referido índice será então aplicado, a partir da data de extinção do índice, o IGP-M.

Parágrafo 3º – Compete ao presidente do conselho de administração, além das atribuições próprias:

a) coordenar as atividades dos órgãos de administração da Companhia;
b) organizar, formal e operacionalmente, o funcionamento do conselho de administração na forma de colegiado, sem voto de qualidade;
c) indicar o diretor presidente para aprovação e eleição pelo conselho de administração; e
d) acompanhar a gestão dos diretores, examinar a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar esclarecimentos sobre negócios, contratos e quaisquer outros atos, antes ou depois de celebrados, para o fim de apresentar estas matérias à deliberação do conselho de administração

SEÇÃO III
DIRETORIA

Artigo 23 – A diretoria será composta por, no mínimo, 5 (cinco) membros, e, no máximo, 8 (oito) membros, sendo 1 (um) diretor presidente, 1 (um) diretor de relações com investidores, e os demais diretores sem designação específica, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pelo conselho de administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único – Os mandatos dos diretores serão automaticamente prorrogados até a posse de seus sucessores. Os diretores eleitos deverão possuir ilibada reputação, além de qualificação, conhecimento e capacidade técnica necessários para a execução das responsabilidades que lhes serão atribuídas enquanto membros da diretoria da Companhia.

D4Sign f245d331-2655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2

Artigo 24 – Nos casos de ausência ou impedimento temporário de qualquer dos diretores, suas atribuições serão exercidas pelo diretor que dentre os demais seja escolhido e designado pelo conselho de administração.

Artigo 25 – Em caso de vaga, renúncia ou impedimento definitivo de qualquer um dos diretores, o conselho de administração, no prazo de 30 (trinta) dias contado da vacância, elegerá um novo diretor para completar o mandado do substituído.

Artigo 26 – A diretoria reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação de qualquer diretor, e com a presença da maioria de seus membros, admitindo-se a presença por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida a gravação destas, ou mediante procuração. Tal participação será considerada como presença pessoal na referida reunião. As reuniões da diretoria somente ocorrerão com a presença do diretor presidente. Caberá ao diretor presidente presidir e a outro diretor escolhido na ocasião secretariar os trabalhos.

Artigo 27 – As deliberações da diretoria serão tomadas pela maioria de votos dos presentes, sendo que, em caso de empate, prevalecerá o voto do diretor presidente.

Artigo 28 – Exceto pelo disposto no Parágrafo 1º deste Artigo, a Companhia é representada em todos os atos e negócios que a envolvam em obrigações ou responsabilidades:

a) pelo diretor presidente em conjunto com outro diretor;
b) por qualquer diretor em conjunto com 1 (um) procurador; e
c) por 2 (dois) procuradores, em conjunto.

Parágrafo 1º – A prática dos seguintes atos pela Companhia dependerá de representação exclusivamente pelo diretor presidente:

a) prestação de garantias pela Companhia de qualquer natureza, observado o disposto no Artigo 23 acima; e
b) outorga de procuração nos termos do Artigo 29 abaixo.

Parágrafo 2º – São expressamente vedados, sendo nulos e ineficazes em relação a Companhia, os atos de qualquer diretor procurador ou empregado, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas aos fins sociais, tais como: avais, fianças, cauções ou quaisquer outras formas de garantias prestadas, salvo se expressamente autorizadas pelo conselho de administração.

Artigo 29 – As procurações outorgadas pela Companhia serão outorgadas na forma do Artigo 28, Parágrafo 1º, acima e deverão especificar os poderes outorgados e, salvo as

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b50fee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

procurações para representação da Companhia em processos judiciais ou administrativos, terão prazo de duração de, no máximo, 1 (um) ano.

Artigo 30 – Compete à diretoria, observadas as disposições legais e estatutárias pertinentes, as deliberações tomadas pela assembleia geral, a competência do conselho de administração e as disposições de regimentos internos da Companhia:

a) cumprir e fazer cumprir o presente estatuto social, as resoluções do conselho de administração e a legislação em vigor;
b) praticar todos os atos necessários à consecução do objeto social;
c) representar a Companhia, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observadas as disposições legais e/ou estatutárias pertinentes e as deliberações da assembleia geral e do conselho de administração;
d) conduzir a política geral e de administração da Companhia, conforme determinado pelo conselho de administração;
e) coordenar o andamento das atividades normais da Companhia, incluindo o cumprimento das deliberações tomadas em assembleias gerais, em reuniões do conselho de administração e nas suas próprias reuniões;
f) deliberar sobre a criação ou extinção de filiais, dependências ou departamentos da Companhia no país ou no exterior;
g) elaborar (e propor alterações a) os planos de negócios e os orçamentos da Companhia, anuais e/ou plurianuais, e submetê-los para aprovação do conselho de administração;
h) executar os planos de negócios e os orçamentos da Companhia, aprovados pelo conselho de administração; e
i) elaborar o relatório da administração e as demonstrações financeiras de cada exercício social.

Parágrafo 1º – Compete ao diretor presidente, além das funções, atribuições e poderes a ele designados pelo conselho de administração:

a) dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia;
b) coordenar e supervisionar as atividades de administração da Companhia;
c) elaborar e apresentar ao conselho de administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia;
d) convocar e presidir as reuniões da diretoria;
e) definir, implementar e coordenar ações que objetivem a preservação da visão, missão e valores da Companhia;
f) supervisionar, administrar e promover ações coordenadas e integradas do processo de desenvolvimento das atividades da Companhia;
g) supervisionar e controlar os níveis dos serviços prestados pela Companhia;

D4Sign 1245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para conferir as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

h) prover a Companhia de infraestrutura de tecnologia da informação adequada às atividades por ela desenvolvidas;

i) indicar os demais diretores da Companhia para aprovação e eleição pelos membros do conselho de administração, exceto pelo diretor financeiro, que será indicado nos termos do acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia;

j) liderar as atividades da diretoria, ficando responsável pela avaliação do desempenho de seus membros, cabendo ao conselho de administração a demissão de qualquer membro encaminhada pelo diretor presidente;

k) supervisionar a gestão de cada diretoria e assegurar seus desempenhos operacionais no cumprimento de metas, cronogramas e orçamentos, alinhamento/adesão a cultura e valores da empresa; e

l) garantir que as diversas políticas estejam em linha com as diretrizes corporativas definidas pelo conselho de administração.

m) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no artigo 28 do Estatuto Social da Companhia;

n) definir estratégias de novos negócios, liderando as atividades relacionadas ao desenvolvimento, planejamento e definição de novos empreendimentos pela Companhia;

o) gerenciar o lançamento e a estratégia de vendas dos produtos da Companhia;

p) exercer outras funções ou atribuições que lhe for, de tempos em tempos, determinada pela Companhia;

q) substituir os demais diretores em suas ausências, assumindo suas funções temporariamente até que voltem a suas funções; e

r) representar a Companhia institucionalmente, ativa e passivamente.

Parágrafo 2º – Compete ao diretor de relações com investidores, além das funções, atribuições e poderes a ele designados pelo conselho de administração:

a) sugerir ao conselho de administração políticas e diretrizes da Companhia relacionadas à aplicação e ao desenvolvimento de estratégias referentes aos assuntos corporativos;

b) divulgar e comunicar à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação;

c) prestar informações ao mercado e aos investidores; e

d) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia, tudo em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM, e junto às

D4Sign 0245d331-8655-41ac-b62a-b599ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

bolsas de valores, nos quais a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados.

Parágrafo 3º – Compete aos demais diretores, além das funções, atribuições e poderes a ele designados pelo conselho de administração e pelo Diretor Presidente, a implementação da política comercial da Companhia e a proposição ao conselho de administração de ajustes a tal política.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 31 – A Companhia poderá ter um conselho fiscal de caráter não permanente, composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos, e suplentes em igual número, acionistas ou não, eleitos pela assembleia geral, o qual funcionará nos exercícios sociais em que for instalado, a pedido dos acionistas, nos termos da lei.

Parágrafo 1º – Os membros do conselho fiscal perceberão os honorários fixados pela assembleia geral que os eleger, com mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 2º – Quando em funcionamento, o conselho fiscal exercerá as atribuições e os poderes conferidos pela lei, e estabelecerá, por deliberação majoritária, o respectivo regimento interno.

Parágrafo 3º – A posse dos membros do conselho fiscal estará condicionada à prévia subscrição de termo de posse, que contemplará sua sujeição à cláusula compromissória disposta no Artigo 38 deste estatuto social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Parágrafo 4º – Ocorrendo a vacância do cargo de membro do conselho fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a assembleia geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 32 – O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela legislação aplicável, com observância dos preceitos legais pertinentes e do Regulamento do Novo Mercado, podendo ser levantado balanço trimestral e/ou semestral.

D4Sign 1245d131-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Artigo 33 – Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, se houver.

Artigo 34 – Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o conselho de administração apresentará à assembleia geral ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do artigo 202 da referida Lei, observada a seguinte ordem de dedução:

a) 5% (cinco por cento) destinados à reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. A reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante de reservas de capital de que trata o Artigo 182, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social;

b) importância, eventualmente proposta pelos órgãos da administração, destinada à formação de reserva para contingências e revisão das mesmas reservas formadas em exercício anteriores, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

c) a parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos nas alíneas (a) e (b) acima, será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório; e

d) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, parcela correspondente a até 100% (cem por cento) do saldo do lucro líquido pode ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas;

e) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.; e

f) o saldo remanescente, se houver, terá a destinação aprovada pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

Parágrafo Único – Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio não reclamados não vencerão juros e, no prazo de 3 (três) anos, reverterão em benefício da Companhia.

D4Sign 12450331-6855-42ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Artigo 35 – A Companhia deverá levantar balanços trimestrais, conforme regulamentação societária e instruções da CVM aplicáveis, e poderá ainda, por deliberação do conselho de administração, determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias, trimestrais, semestrais ou em períodos menores, e, com base em tais balanços, aprovar a distribuição de dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio. Os dividendos intermediários e intercalares e juros sobre o capital próprio previstos neste Artigo serão descontados do dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 36 – A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei. Durante o período de liquidação, será mantido o conselho de administração, competindo-lhe nomear o liquidante, podendo o conselho fiscal ser instalado na forma do Artigo 208, § 1º da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO VIII
ALIENAÇÃO DE CONTROLE

Artigo 37 – A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, por meio de uma única operação, ou por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar OPA, tendo por objeto as ações de emissão da Companhia que são titularidade dos demais acionistas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo 1º - Em caso de alienação indireta do controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para efeitos de definição do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Parágrafo 2º - Para os fins deste Artigo, entende-se por "controle" e seus termos correlatos, o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

D4Sign [245d331-2655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CAPÍTULO IX
ARBITRAGEM

Artigo 38 – A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, e em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo 1º – A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Parágrafo 2º – Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO X
SAÍDA DO NOVO MERCADO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 39 – A saída da Companhia do Novo Mercado pode ocorrer, nos termos das Seções II e III abaixo, em decorrência:

a) da decisão do acionista controlador ou da Companhia;

b) do descumprimento de obrigações do Regulamento do Novo Mercado; e

D4Sign 12450331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f - Para conferir as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

c) do cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia ou da conversão de categoria do registro na CVM, hipótese na qual deve ser observado o disposto na legislação e na regulamentação em vigor.

SEÇÃO II
SAÍDA VOLUNTÁRIA

Artigo 40 – A saída voluntária do Novo Mercado somente será deferida pela B3, caso seja precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação da CVM para cancelamento de registro de companhia aberta e no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único - A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da OPA mencionada no *caput* acima na hipótese de dispensa aprovada em assembleia geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

SEÇÃO III
SAÍDA COMPULSÓRIA

Artigo 41 - A aplicação de sanção de saída compulsória do Novo Mercado depende da realização de OPA com as mesmas características da OPA em decorrência de saída voluntária do Novo Mercado, conforme disposto no Artigo 40 acima.

Parágrafo Único - Na hipótese de não atingimento do percentual de patamar equivalente a 1/3 (um terço) das Ações em Circulação, após a realização da OPA, as ações de emissão da companhia ainda serão negociadas pelo prazo de 6 (seis) meses no referido segmento, contados da realização do leilão da OPA, sem prejuízo da aplicação de sanção pecuniária.

CAPÍTULO XI
REORGANIZAÇÃO Ssocietária

Artigo 42 - Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes devem pleitear o ingresso no Novo Mercado em até 120 (cento e vinte) dias da data da assembleia geral que deliberou a referida reorganização.

Parágrafo Único - Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das Ações em Circulação da Companhia presentes na assembleia geral deverão dar anuência a essa estrutura.

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ec14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CAPÍTULO XII
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 43 – Este instrumento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 44 – A Companhia observará os acordos de acionistas que venham a ser arquivados em sua sede, na forma do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da assembleia geral ou do conselho de administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

* * * * *

D4Sign f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ea14f70f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign

2 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 03 de May de 2024, 17:10:15

ntp.br

Cury Ata AGOE 2024 v junta-CVM pdf

Código do documento f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f

Assinaturas

RONALDO CURY DE CAPUA:27348775896
Certificado Digital
ronaldo.cury@cury.net
Assinou

DIEGO HENRIQUE PAIXÃO SPENCHUTT VIEIRA
dvieira@stoccheforbes.com.br
Assinou

DIEGO PAIXÃO

Eventos do documento

03 May 2024, 08:28:19
Documento f245d331-8655-41ac-b62a-b5b9ee14f70f **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-03T08:28:19-03:00

03 May 2024, 09:49:13
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-03T09:49:13-03:00

03 May 2024, 11:28:42
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RONALDO CURY DE CAPUA:27348775896 **Assinou** Email: ronaldo.cury@cury.net. IP: 177.124.195.218 (beadellrjim02.beadell.com.br porta: 28550). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC ONLINE RFB v5,OU=A1,CN=RONALDO CURY DE CAPUA:27348775896. - DATE_ATOM: 2024-05-03T11:28:42-03:00

03 May 2024, 16:53:35
DIEGO HENRIQUE PAIXÃO SPENCHUTT VIEIRA **Assinou** - Email: dvieira@stoccheforbes.com.br - IP: 189.122.113.34 (bd7a7122.virtua.com.br porta: 2076) - Documento de identificação informado: 107.899.167-70 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-05-03T16:53:35-03:00

Hash do documento original
(SHA256):7a5dbed375da5fb6753c1160dc32515904615bc3167898f122ef86ed41852fec
(SHA512):9e4bc1e0be8cbc3d93830d5dd6f09a99e436adcc3e9125514bc75674020c60ad6b454212160 8dd8c0c1f87ac940ebaf2d4435a073b7024ea16e28d89a44d1c45

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

D4Sign

2 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 03 de May de 2024, 17:10:15

ntp.br

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

TERMO DE POSSE

O Sr. **Fabio Elias Cury**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 7.284.517 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 131.904.118-32, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, toma posse e é investido no cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a assembleia geral ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei, pelo estatuto da Companhia, pelo Regulamento de Emissores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e demais normas e regulamentações aplicáveis.

O Sr. **Fabio Elias Cury**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. **Fabio Elias Cury** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Fabio Elias Cury

Vice-Presidente do Conselho de Administração

D4Sign a110ae2e-2af9-4121-b67a-fa5097531b62 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. **Fabio Elias Cury**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 7.284.517 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 131.904.118-32, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, eleito como Vice-Presidente do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins dos arts. 146 e 147 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e do art. 2º do Anexo K à Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; e (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Fabio Elias Cury

Vice-Presidente do Conselho de Administração

D4Sign a110ab2e-2af9-4121-b67a-fa5097531b62 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Cury I Termo de Posse do C A - Fabio Elias Cury SF 30 04 2024 pdf

Código do documento a110ae2e-2af9-4121-b67a-fa5097531b62

Assinaturas

FABIO ELIAS CURY:13190411832
Certificado Digital
fabio@cury.net
Assinou

Eventos do documento

02 May 2024, 08:44:01
Documento a110ae2e-2af9-4121-b67a-fa5097531b62 **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T08:44:01-03:00

02 May 2024, 08:48:05
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T08:48:05-03:00

02 May 2024, 15:21:24
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FABIO ELIAS CURY:13190411832 **Assinou** Email: fabio@cury.net. IP: 179.191.124.43 (mail07.cury.net porta: 13898). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=FABIO ELIAS CURY:13190411832. - DATE_ATOM: 2024-05-02T15:21:24-03:00

Hash do documento original
(SHA256):2e2d3dc4303881eb9aeddd4ee112dcb7a6ec3c50e8293a32a3c5bba71532149f
(SHA512):87e96701419ced462e53235df2d9af9d5458Se763ed30d436a913c09a3cefa0cd45e9ccfb4bba3ccb9d357c49a20fee71d17daf99707a88293d75d1fcc6becf

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

TERMO DE POSSE

O Sr. **Luiz Antonio Nogueira de França**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 11.261.702 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 078.004.438-09, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, toma posse e é investido no cargo de membro independente do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a assembleia geral ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei, pelo estatuto da Companhia, pelo Regulamento de Emissores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e demais normas e regulamentações aplicáveis.

O Sr. **Luiz Antonio Nogueira de França**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. **Luiz Antonio Nogueira de França** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Luiz Antonio Nogueira de França

Membro Independente do Conselho de Administração

D4Sign 0db358bc-cd7a-43f7-a878-e44613ec6c95 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. **Luiz Antonio Nogueira de França**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 11.261.702 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 078.004.438-09, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, eleito como membro independente do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins dos arts. 146 e 147 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e do art. 2º do Anexo K à Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; e (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Luiz Antonio Nogueira de França

Membro Independente do Conselho de Administração

D4Sign 0db955bc-cd7a-43f7-a878-e44613ec6c95 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 03 de May de 2024, 16:23:24

ntp.br

Cury I Termo de Posse do C A - Luiz Antonio Nogueira de França SF 30 04 2024 pdf

Código do documento ddb958bc-cd7a-43f7-a878-e44613ec6c95

Assinaturas

Luiz Antonio Nogueira de França
franca@francaparticipacoes.com.br
Assinou

Luiz Antonio Nogueira de França

Eventos do documento

02 May 2024, 08:48:53
Documento ddb958bc-cd7a-43f7-a878-e44613ec6c95 **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T08:48:53-03:00

02 May 2024, 08:50:13
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T08:50:13-03:00

03 May 2024, 16:17:14
LUIZ ANTONIO NOGUEIRA DE FRANÇA **Assinou** (617581dd-6cfb-491a-a5fb-049d5611de6a) - Email: franca@francaparticipacoes.com.br - IP: 177.45.216.210 (177.45.216.210 porta: 55932) - Geolocalização: -23.28777254772751 -47.2893573600497 - Documento de identificação informado: 078.004.438-09 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-05-03T16:17:14-03:00

Hash do documento original
(SHA256):e60dc08a9d0d50004cab7c0eeea4e5f0d9de8f13a124c9647aad5707c0b864a1
(SHA512):cd957cf4f98cf64938c4634f59c9bd5948dbc18ee4198225828254881a65f270c5184760917690ca43de2f98296007c6cf4dc2c25b04382eeacb4b42381f12b9

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

TERMO DE POSSE

O Sr. **Miguel Maia Mickelberg**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 62.680.742-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 006.105.080-67, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, toma posse e é investido no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a assembleia geral ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei, pelo estatuto da Companhia, pelo Regulamento de Emissores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e demais normas e regulamentações aplicáveis.

O Sr. **Miguel Maia Mickelberg**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. **Miguel Maia Mickelberg** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Miguel Maia Mickelberg

Membro Efetivo do Conselho de Administração

D4Sign 4ccbeadc-ae98-40fb-a5c1-91a2c37fb1a4 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. **Miguel Maia Mickelberg**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 62.680.742-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 006.105.080-67, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, eleito como membro efetivo do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins dos arts. 146 e 147 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e do art. 2º do Anexo K à Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; e (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Miguel Maia Mickelberg

Membro Efetivo do Conselho de Administração

D4Sign 4cc9aadc-ae98-40fb-a5c1-91a2c37fb1a4 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 02 de May de 2024, 16:41:57

ntp.br

Cury I Termo de Posse do C A - Miguel Maia Mickelberg SF 30 04 2024 pdf

Código do documento 4cc9aadc-ae98-40fb-a5c1-91a2c37fb1a4

Assinaturas

Miguel Maia Mickelberg
miguel.mickelberg@cyrela.com.br
Assinou

Eventos do documento

02 May 2024, 08:53:46
Documento 4cc9aadc-ae98-40fb-a5c1-91a2c37fb1a4 **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T08:53:46-03:00

02 May 2024, 08:55:36
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T08:55:36-03:00

02 May 2024, 16:40:43
MIGUEL MAIA MICKELBERG **Assinou** (b65b0c21-9672-4592-b542-7db606c6e71b) - Email: miguel.mickelberg@cyrela.com.br - IP: 189.16.52.66 (189.16.52.66 porta: 57762) - Geolocalização: -23.56433 -46.652528 - Documento de identificação informado: 006.105.080-67 - DATE_ATOM: 2024-05-02T16:40:43-03:00

Hash do documento original
(SHA256):25fb6768e242470a7ef6c66209e44d7aa867bb884bb517391b09f78a97acacc5
(SHA512):3f54c51cbcb2c1b70b16029b0708fe672b073a8a99a672d4664a8841d352ec5fe76b524e601b22b861e7e1fdfbf193d6f2c3ef95cbc9759184f97cb1c126ad19

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

TERMO DE POSSE

O Sr. **Raphael Abba Horn**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG n.º 43.605.549-1, inscrito no CPF sob o n.º 345.690.348-02, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, toma posse e é investido no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a assembleia geral ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei, pelo estatuto da Companhia, pelo Regulamento de Emissores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e demais normas e regulamentações aplicáveis.

O Sr. **Raphael Abba Horn**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. **Raphael Abba Horn** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Raphael Abba Horn

Membro Efetivo do Conselho de Administração

D4Sign 0cae4bb0-6c37-4c12-88f8-f8f619aa6ff8 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ n.º 08.797.760/0001-83
NIRE 35.300.348.231

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. **Raphael Abba Horn**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG n.º 43.605.549-1, inscrito no CPF sob o n.º 345.690.348-02, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, eleito como membro efetivo do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins dos arts. 146 e 147 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e do art. 2º do Anexo K à Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; e (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____
Raphael Abba Horn
Membro Efetivo do Conselho de Administração

D4Sign dcae4bb0-6c37-4c12-88f8-f8f6169aa6f8 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Cury I Termo de Posse do C A - Raphael Abba Horn SF 30 04 2024 pdf

Código do documento dcae4bb0-6c37-4c12-88f8-f8f6169aa6f8

Assinaturas

RAPHAEL ABBA HORN:34569034802
Certificado Digital
rafaelh@cyrela.com.br
Assinou

Eventos do documento

02 May 2024, 08:57:04
Documento dcae4bb0-6c37-4c12-88f8-f8f6169aa6f8 **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T08:57:04-03:00

02 May 2024, 09:00:52
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:00:52-03:00

02 May 2024, 16:19:34
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RAPHAEL ABBA HORN:34569034802 **Assinou** Email: rafaelh@cyrela.com.br. IP: 189.125.60.40 (40.60.125.189.static.impsat.net.br porta: 3642). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC ONLINE RFB v5,OU=A3,CN=RAPHAEL ABBA HORN:34569034802. - DATE_ATOM: 2024-05-02T16:19:34-03:00

Hash do documento original
(SHA256):0ea74dfd18990af794a369a38d9ca281a385cf31985ad1f5756314Bdaa7ac593
(SHA512):2bfc0cc7197c28ca4632b04b1fe711b80197fd9ad2ac00cb48a69447437f40ab6009d41f5ab7bfcd77e276912ef9419e8e22657fccc9134c24fa3d90069e6358

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

TERMO DE POSSE

O Sr. **Ronaldo Cury de Capua**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 30.701.320-0 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 273.487.758-96, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, toma posse e é investido no cargo de Presidente do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a assembleia geral ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei, pelo estatuto da Companhia, pelo Regulamento de Emissores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e demais normas e regulamentações aplicáveis.

O Sr. **Ronaldo Cury de Capua**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. **Ronaldo Cury de Capua** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

Ronaldo Cury de Capua
Presidente do Conselho de Administração

D4Sign 98d73619-5893-42f8-ac9e-cf98857b9967 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. **Ronaldo Cury de Capua**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 30.701.320-0 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 273.487.758-96, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, eleito como Presidente do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins dos arts. 146 e 147 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e do art. 2º do Anexo K à Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; e (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Ronaldo Cury de Capua

Presidente do Conselho de Administração

D4Sign 9947d619-5893-42f8-ac9e-cf9855f69967 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Cury I Termo de Posse do C A - Ronaldo Cury de Capua SF 30 04 2024 pdf

Código do documento 98d73619-5893-42f8-ac9e-cf98857b9967

Assinaturas

RONALDO CURY DE CAPUA:27348775896
Certificado Digital
ronaldo.cury@cury.net
Assinou

Eventos do documento

02 May 2024, 09:04:11
Documento 98d73619-5893-42f8-ac9e-cf98857b9967 **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:04:11-03:00

02 May 2024, 09:05:13
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:05:13-03:00

02 May 2024, 10:04:12
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RONALDO CURY DE CAPUA:27348775896 **Assinou**
Email: ronaldo.cury@cury.net. IP: 177.124.195.218 (beadellrjim02.beadell.com.br porta: 8264). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC ONLINE RFB v5,OU=A1,CN=RONALDO CURY DE CAPUA:27348775896. - DATE_ATOM: 2024-05-02T10:04:12-03:00

Hash do documento original
(SHA256):f628beaabf67f33aed035550bfa5e83a521f3241a595e160f26bb0ffd1903771
(SHA512):d4244148159f492c8f3668166250aaacbfe458bef1083b0c780bb31e28264417282ab258fadc77ef4c9962c9aaa1584d4e6366a5ea367e32e5596018d91900ed4

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

TERMO DE POSSE

A Sra. **Viviane Regina Mansi**, brasileira, casada, relações públicas, portadora da cédula de identidade RG n.º 30.864.439-6 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 276.421.068-07, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, toma posse e é investida no cargo de membro independente do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleita na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a assembleia geral ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei, pelo estatuto da Companhia, pelo Regulamento de Emissores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e demais normas e regulamentações aplicáveis.

A Sra. **Viviane Regina Mansi**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculada pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, a Sra. **Viviane Regina Mansi** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Viviane Regina Mansi

Membro Independente do Conselho de Administração

D4Sign 58d285af-cb18-4c8a-b110-d1eeb20302e4 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

A Sra. **Viviane Regina Mansi**, brasileira, casada, relações públicas, portadora da cédula de identidade RG n.º 30.864.439-6 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 276.421.068-07, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, CEP 04551-060, eleita como membro independente do Conselho de Administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins dos arts. 146 e 147 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e do art. 2º do Anexo K à Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que: (i) não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; e (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Viviane Regina Mansi

Membro Independente do Conselho de Administração

D4Sign 5bd286af-cb18-4c6a-b110-d1eeb20302e4 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 02 de May de 2024, 13:40:37

ntp.br

Cury I Termo de Posse do C A - Viviane Mansi SF 30 04 2024 pdf

Código do documento 58d288af-cb18-4c8a-b110-d1eeb20302e4

Assinaturas

Viviane Regina mansi
viviane.mansi@gmail.com
Assinou

Viviane Mansi

Eventos do documento

02 May 2024, 09:06:03
Documento 58d288af-cb18-4c8a-b110-d1eeb20302e4 **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:06:03-03:00

02 May 2024, 09:11:26
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:11:26-03:00

02 May 2024, 13:36:54
VIVIANE REGINA MANSI **Assinou** - Email: viviane.mansi@gmail.com - IP: 177.26.230.10 (ip-177-26-230-10.user.vivozap.com.br porta: 39518) - Geolocalização: -23.5958466 -46.684069 - Documento de identificação informado: 276.421.068-07 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-05-02T13:36:54-03:00

Hash do documento original
(SHA256):62ebdac8fdd1ff226f0de8dbd3f32629f8dcababc4c84634aa1e36394f2ed37
(SHA512):7d775b860831759fd2d5fabf33d5ffcb432db65879e8cd23477e4b6ab0a053d5bf9cfc99a216879299e2645f58be66e3e828716b559865a2cbb3c157fee9dce5

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM n.º 02510-0

TERMO DE POSSE

A Sra. **Janaína Vanzelli Marques da Silva Conicelli**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 35.631.001-2 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 329.470.988-97, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, n.º 2.300, 3º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-200, toma posse e é investida no cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleita na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada, em primeira convocação, em 30 de abril de 2024, com prazo de gestão a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei e pelo estatuto da Companhia.

A Sra. **Janaína Vanzelli Marques da Silva Conicelli**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, a Sra. **Janaína Vanzelli Marques da Silva Conicelli** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Janaína Vanzelli Marques da Silva Conicelli

Membro Suplente do Conselho Fiscal

D4Sign 6052beca-27e9-495b-b3cf-5ed65ecf608d - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231|Código CVM n.º 02510-0

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

A Sra. **Janaína Vanzelli Marques da Silva Conicelli**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 35.631.001-2 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 329.470.988-97, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, n.º 2.300, 3º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-200, eleita para o cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins do art. 162, § 2º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), que: (i) não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável; (vii) não é membro de órgãos de administração ou empregado da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo, conforme estabelecido no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.; e (viii) não é cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia, conforme previsto no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Janaína Vanzelli Marques da Silva Conicelli

Membro Suplente do Conselho Fiscal

D4Sign 8052eeca-27e9-495b-b3cf-5ed65ecf608d - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 02 de May de 2024, 18:41:54

ntp.br

Cury I Termo de Posse do C F - Janaína Vanzelli SF 30 04 2024 pdf

Código do documento 8052eeca-27e9-495b-b3cf-5ed65ecf608d

Assinaturas

Janaína Vanzelli Marques da Silva Conicelli
janavanzelli@hotmail.com
Assinou

Janaina Vanzelli

Eventos do documento

02 May 2024, 09:19:17
Documento 8052eeca-27e9-495b-b3cf-5ed65ecf608d **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:19:17-03:00

02 May 2024, 09:21:55
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:21:55-03:00

02 May 2024, 10:56:47
GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. **ADICIONOU** o signatário **janavanzelli@hotmail.com** - DATE_ATOM: 2024-05-02T10:56:47-03:00

02 May 2024, 18:36:21
JANAÍNA VANZELLI MARQUES DA SILVA CONICELLI **Assinou** - Email: janavanzelli@hotmail.com - IP: 104.28.63.106 (104.28.63.106 porta: 53050) - Geolocalização: -23.557438537226794 -46.606199670423294 - Documento de identificação informado: 329.470.988-97 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-05-02T18:36:21-03:00

Hash do documento original
(SHA256):6b162232f4ef6b8b4669819ec2a025379abbf5c35ee6ac19a6cec2f0851d9c14
(SHA512):3c0109c8f70ae920e6f19679a37874530f9f5392bac60f6122cc394d9a81cfa534a8c37b896a50b9cc84bd7544c94ec700303e3e1c3cbd81027e7644445a9a7b

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ n.º 08.797.760/0001-83
NIRE 35.300.348.231 | Código CVM n.º 02510-0

TERMO DE POSSE

O Sr. **Luciano Almeida Prado Neto**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 25.079.615 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 214.869.008-60, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, n.º 2.300, 3º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-200, toma posse e é investido no cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada, em primeira convocação, em 30 de abril de 2024, com prazo de gestão a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei e pelo estatuto da Companhia.

O Sr. **Luciano Almeida Prado Neto**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. **Luciano Almeida Prado Neto** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Luciano Almeida Prado Neto
Membro Efetivo do Conselho Fiscal

d4Sign 74d97a94-b4ed-4a94-b4a7-0e0d23545afc - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM n.º 02510-0

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. **Luciano Almeida Prado Neto**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 25.079.615 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 214.869.008-60, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, n.º 2.300, 3º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-200, eleito para o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins do art. 162, § 2º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável; (vii) não é membro de órgãos de administração ou empregado da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo, conforme estabelecido no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.; e (viii) não é cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia, conforme previsto no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

Luciano Almeida Prado Neto

Membro Efetivo do Conselho Fiscal

D4Sign 74d97a94-b4ed-4a94-b4a7-0e0d23545a1c - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 03 de May de 2024, 12:40:39

ntp.br

Cury I Termo de Posse do C F - Luciano Almeida Prado Neto SF 30 04 2024 pdf

Código do documento 74d97a94-b4ed-4a94-b4a7-0e0d23545afc

Assinaturas

Luciano de Almeida Prado Neto
lprado@mbcadvs.com.br
Assinou



Eventos do documento

02 May 2024, 08:51:05
Documento 74d97a94-b4ed-4a94-b4a7-0e0d23545afc **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T08:51:05-03:00

02 May 2024, 08:52:59
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T08:52:59-03:00

03 May 2024, 08:33:38
GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. **ADICIONOU** o signatário **lprado@mbcadvs.com.br** - DATE_ATOM: 2024-05-03T08:33:38-03:00

03 May 2024, 12:37:28
LUCIANO DE ALMEIDA PRADO NETO **Assinou** - Email: lprado@mbcadvs.com.br - IP: 131.239.149.251 (host-131-239-149-251.customer.veroxity.net porta: 16234) - Geolocalização: 40.763296 -73.9712373 - Documento de identificação informado: 214.869.008-60 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-05-03T12:37:28-03:00

Hash do documento original
(SHA256):8933a70c5f8ec8f69544623ca23f62e8bb372595d0ebe57450232 7ac82856941
(SHA512):735900f9a438a808138837c3521 8c2d20985c4f0c71c99e2ac74e8b6890cb16dd740de942f92971aad9a049a3e436e020de9bfe36df2c69cb66f9536a64af840

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM n.º 02510-0

TERMO DE POSSE

O Sr **Luiz Augusto Marques Paes,** brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial na vigência da Lei n.º 6.515/1977, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.605.359-5 (SSP/SP), inscrito na OAB/SP sob o n.º 75.281 e inscrito no CPF sob o n.º 045.320.388-47, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho n.º 1.069, cj. 41, Vila Olímpia, CEP 04547-004, toma posse e é investido no cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada, em primeira convocação, em 30 de abril de 2024, com prazo de gestão a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei e pelo estatuto da Companhia.

O Sr. **Luiz Augusto Marques Paes**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. **Luiz Augusto Marques Paes** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Luiz Augusto Marques Paes

Membro Efetivo do Conselho Fiscal

D4Sign cadda6f-3e76-473d-8255-94cbe304295c - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM n.º 02510-0

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr **Luiz Augusto Marques Paes,** brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial na vigência da Lei n.º 6.515/1977, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.605.359-5 (SSP/SP), inscrito na OAB/SP sob o n.º 75.281 e inscrito no CPF sob o n.º 045.320.388-47, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho n.º 1.069, cj. 41, Vila Olímpia, CEP 04547-004, eleito para o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins do art. 162, § 2º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável; (vii) não é membro de órgãos de administração ou empregado da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo, conforme estabelecido no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.; e (viii) não é cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia, conforme previsto no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

Luiz Augusto Marques Paes

Membro Efetivo do Conselho Fiscal

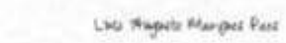
D4Sign ca6dac6f-3e76-473d-8255-94cbe304295c - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Cury I Termo de Posse do C F - Luiz Augusto Marques SF 30 04 2024 pdf

Código do documento ca8dac6f-3e76-473d-8255-94cbe304295c

Assinaturas

Luiz Augusto Marques Paes
luizpaes@apconsultoria.com.br
Assinou



Eventos do documento

02 May 2024, 09:01:36
Documento ca8dac6f-3e76-473d-8255-94cbe304295c **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:01:36-03:00

02 May 2024, 09:02:41
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:02:41-03:00

02 May 2024, 12:15:08
LUIZ AUGUSTO MARQUES PAES **Assinou** - Email: luizpaes@apconsultoria.com.br - IP: 179.130.153.81 (179-130-153-81.user.vivozap.com.br porta: 7902) - Geolocalização: -23.596131 -46.66686700000001 - Documento de identificação informado: 045.320.388-47 - DATE_ATOM: 2024-05-02T12:15:08-03:00

Hash do documento original

(SHA256):703e2996b4906b6008e0763bf90ed8ce9c05e25dd277c3bd2bbff2f5e4670f85
(SHA512):c4e7ed14aa882a0a2b3f9cc1748341fb9b6304f76f2b536c25c69aec133933e4215e56b655e62f69498e4782af7067df0502f99e628c3cbb74d58e29128ba401

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231|Código CVM n.º 02510-0

TERMO DE POSSE

O Sr. **Marcos Sampaio de Almeida Prado**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial na vigência da Lei n.º 6.515/1977, administrador de empresas e contador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.223.568 (SSP/SP), inscrito no CRC sob o n.º 1SP 104.694/O-4, no CRA-SP sob o n.º 7.673 e no CPF sob o n.º 095.833.608-30, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho n.º 1.069, cj. 41, Vila Olímpia, CEP 04547-004, toma posse e é investido no cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada, em primeira convocação, em 30 de abril de 2024, com prazo de gestão a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei e pelo estatuto da Companhia.

O Sr. **Marcos Sampaio de Almeida Prado**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. **Marcos Sampaio de Almeida Prado** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Marcos Sampaio de Almeida Prado

Membro Efetivo do Conselho Fiscal

D4Sign 456a3c55-0525-4763-8109-ac34e78a6b70 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM n.º 02510-0

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. **Marcos Sampaio de Almeida Prado**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial na vigência da Lei n.º 6.515/1977, administrador de empresas e contador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.223.568 (SSP/SP), inscrito no CRC sob o n.º 1SP 104.694/O-4, no CRA-SP sob o n.º 7.673 e no CPF sob o n.º 095.833.608-30, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho n.º 1.069, cj. 41, Vila Olímpia, CEP 04547-004, eleito para o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins do art. 162, § 2º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável; (vii) não é membro de órgãos de administração ou empregado da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo, conforme estabelecido no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.; e (viii) não é cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia, conforme previsto no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

Marcos Sampaio de Almeida Prado

Membro Efetivo do Conselho Fiscal

D4Sign 456a3c59-d525-4763-8109-ac34e78a8b70 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 02 de May de 2024, 12:16:57

ntp.br

Cury I Termo de Posse do C F - Marcos Sampaio de Almeida SF 30 04 2024 pdf

Código do documento 456a3c5b-d525-4763-8109-ac34e78a8b70

Assinaturas

Marcos Sampaio de Almeida Prado
mprado@apconsultoria.com.br
Assinou

Eventos do documento

02 May 2024, 09:13:28
Documento 456a3c5b-d525-4763-8109-ac34e78a8b70 **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:13:28-03:00

02 May 2024, 09:15:07
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:15:07-03:00

02 May 2024, 12:07:48
MARCOS SAMPAIO DE ALMEIDA PRADO **Assinou** - Email: mprado@apconsultoria.com.br - IP: 189.0.196.100 (ip-189-0-196-100.user.vivozap.com.br porta: 7182) - Geolocalização: -23.6732 -46.6715 - Documento de identificação informado: 095.833.608-30 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-05-02T12:07:48-03:00

Hash do documento original
(SHA256):4b247d9df0304b2488998b6adf827de2d07dda93c7cd02bd0eb9d438e926a338
(SHA512):3f3fee87abc7f7bc830654643392e4526452d67e78ed0be9ce37b60b0ba989f7aea6a4468f87929bc1af7d0df80ee0568f78ba248174827c88db4b3169861527

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM n.º 02510-0

TERMO DE POSSE

O Sr. **Mauro Colauto**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de portador da Cédula de Identidade RG nº 2.051.316.219 (SSP/RS), inscrito no CPF sob nº 010.508.269-49, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista nº 2001, cj. 603, São Paulo, SP, CEP 01311-300, toma posse e é investido no cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada, em primeira convocação, em 30 de abril de 2024, com prazo de gestão a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei e pelo estatuto da Companhia.

O Sr. **Mauro Colauto**, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 38 do Estatuto Social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. **Mauro Colauto** informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

Mauro Colauto

Membro Suplente do Conselho Fiscal

D4Sign 512a722e-04dc-4325-94da-31378c2e3819 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231|Código CVM n.º 02510-0

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. **Mauro Colauto**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de portador da Cédula de Identidade RG nº 2.051.316.219 (SSP/RS), inscrito no CPF sob nº 010.508.269-49, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista nº 2001, cj. 603, São Paulo, SP, CEP 01311-300, eleito para o cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, registrada na Comissão de Valores Mobiliários como companhia aberta categoria "A", sob o código n.º 02510-0 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins do art. 162, § 2º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável; (vii) não é membro de órgãos de administração ou empregado da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo, conforme estabelecido no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.; e (viii) não é cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia, conforme previsto no § 2º do art. 162 da Lei das S.A.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

Mauro Colauto

Membro Suplente do Conselho Fiscal

D4Sign 512a722e-04dc-4325-94da-31378c2e3819 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 03 de May de 2024, 08:29:57

ntp.br

Cury | Termo de Posse do C F - Mauro Colauto SF 30 04 2024 pdf

Código do documento 512a722e-04dc-4325-94da-31378c2e3819

Assinaturas

Mauro Colauto
mcolauto@uol.com.br
Assinou

Mauro Colauto

Eventos do documento

02 May 2024, 09:22:58
Documento 512a722e-04dc-4325-94da-31378c2e3819 **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:22:58-03:00

02 May 2024, 09:24:49
Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2024-05-02T09:24:49-03:00

03 May 2024, 08:28:49
MAURO COLAUTO **Assinou** - Email: mcolauto@uol.com.br - IP: 187.35.10.218 (187-35-10-218.dsl.telesp.net.br porta: 3728) - Documento de identificação informado: 010.508.269-49 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-05-03T08:28:49-03:00

Hash do documento original
(SHA256):eaf38da882d770b15a2545cd8916f6d8b1c617b33e6ac454a4a7c00854193873
(SHA512):28b515bb42a978f7155d8470a02ad4a4580f2b624aebaac23147cf0cf027c1164e2205ebc2d8dfb580baabd075a5f7c80c77927a6c732833c888385d964b4862

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES REGISTRADA NA JUCESP E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES COM PROTOCOLO NA JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

JUCESP PROTOCOLO
2.911.350/24-8

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Escritura de Emissão"):

Na qualidade de emissora das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures", sendo as Debêntures da 1ª (primeira) série, "Debêntures DI I", as Debêntures da 2ª (segunda) série, "Debêntures DI II" (em conjunto com as Debêntures DI I, "Debêntures DI"), as Debêntures da 3ª (terceira) série, "Debêntures Pré" e as Debêntures da 4ª (quarta) série, "Debêntures IPCA"):

(1) **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.348.231, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

de outro lado,

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

Sendo a Emissora e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

RESOLVEM por esta e na melhor forma de direito celebrar a presente Escritura de Emissão, que será regida pelos seguintes termos e condições:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Emissão" e "Lei das Sociedades por Ações", respectivamente), bem como a celebração desta Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 16 de dezembro de 2024 ("RCA") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da Emissão e a vinculação das Debêntures à Operação de Securitização (conforme abaixo definida) bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na RCA, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

2 REQUISITOS

2.1 A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

(i) *Arquivamento e publicação da ata da RCA*. A ata da RCA será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Valor Econômico" ("Jornal de Publicação"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

(ii) *Inscrição desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos*. Salvo haja determinação diversa por autoridade competente, esta Escritura de Emissão será protocolada na JUCESP em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva celebração, e seus eventuais aditamentos serão protocolados na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da respectiva celebração, sendo certo que esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, deverão ser arquivados na JUCESP em até 30 (trinta) dias contados da data do seu respectivo protocolo, sem prejuízo de também observarem eventual disciplina adicional da CVM que venha a tratar do registro e da divulgação desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações. Em caso de formulação de exigências pela JUCESP, a Emissora deverá providenciar o cumprimento de referidas exigências no menor prazo possível, sendo certo que o prazo de 30 (trinta) dias estabelecido acima será automaticamente prorrogado por 1 (um) prazo adicional de 30 (trinta) dias, desde que mantida em vigor a prenotação e cumpridas as exigências.

(iii) *Colocação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto no item (v) abaixo.

(iv) *Negociação*. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (conforme abaixo definido), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido). As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme inscrições no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas").

Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outro titular, exclusivamente nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, observadas as disposições acima, o termo "Debenturista" designará o novo titular das Debêntures, o qual será titular de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor do titular das Debêntures.

(v) *Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais* ("ANBIMA"). As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários e perante a ANBIMA.

3 OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1 A Emissora tem por objeto social **(i)** a execução de obras de construção civil; **(ii)** a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; **(iii)** a aquisição e a alienação de imóveis prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

vinculadas ou não a unidades futuras; **(iv)** a prestação de serviços; **(v)** a alocação e administração de imóveis próprios; **(vi)** o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e **(vii)** a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior.

4 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 Os recursos líquidos a serem captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Emissora ou através de suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("Controladas"), nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I da presente Escritura de Emissão ("Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2 do Anexo I à presente Escritura de Emissão, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos prevista na tabela 3 do Anexo I desta Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos"), até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI") referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a Destinação dos Recursos ser integralmente efetivada, anteriormente à data de vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

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

4.2 Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pela Emissora e/ou pelas Controladas, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo I. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo I, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

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

4.4 A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

02 01 25

destinação de recursos, observado quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposta pela Emissora, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por titulares de CRI em assembleia especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), 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 Emissora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

4.5 A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 4.4 acima deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Debenturista, conforme orientado em assembleia especial pelos titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida) e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão.

4.6 O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.1 acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

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

4.8 A Emissora declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.9 O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios enviados pela Emissora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-84CA-0B287E0D8C92

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

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

4.11 Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 4.7 acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo II a esta Escritura de Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.7 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.12 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 Emissora na forma acima prevista.

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

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

4.15 Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

5 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

5.1 As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão, em até 4 (quatro) séries, da Securitizadora ("CRI", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI DI I", os CRI da 2ª (segunda)

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

série, "CRI DI II" (em conjunto com os CRI DI I, "CRI DI"), os CRI da 3ª (terceira) série, "CRI Pré" e os CRI da 4ª (quarta) série, "CRI IPCA"), conforme estabelecido no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A."*, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização").

5.2 As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), são representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, emitidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI e serão custodiados pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("CCI" e "Instituição Custodiante", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), comporão o lastro dos CRI, a serem ofertados por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução CMN 5.118, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

5.3 A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

5.3.1 Considerando o disposto na Cláusula 5.3.2 abaixo, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI.

5.3.2 Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 99353-4, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

5.4 A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, devidamente assinados pelas Partes.

5.4.1 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade 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.

5.4.2 Adicionalmente, sempre que houver aditamento à presente Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do referido aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

VOTE SP
02 01 25

Úteis contados da data de sua formalização. Para fins de esclarecimento, a data de formalização será a data de assinatura do respectivo aditamento, observada a cláusula 12.10 desta Escritura de Emissão.

5.4.3 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à emissão dos CRI.

5.4.4 A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

5.5 Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, mas não se limitando **(i)** a presente Escritura de Emissão, **(ii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Debenturista e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"); **(iii)** o Termo de Securitização, **(iv)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido), **(v)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Emissora, a Securitizadora e as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários autorizadas no âmbito da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para realizar a estruturação e a distribuição de valores mobiliários, as quais serão responsáveis pela distribuição dos CRI ("Coordenadores" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(viii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte às apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

6 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DAS DEBÊNTURES

6.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 6ª (sexta) emissão de debêntures da Emissora.

6.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo.

6.3 *Quantidade.*

6.3.1 Serão emitidas, inicialmente, 500.00 (quinhentas mil) Debêntures, na Data de Emissão, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), observado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo.

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

6.3.2 Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 500.000 (quinhentos mil) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 6.2 e 6.3 acima, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, sendo que as Debêntures e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista, deliberação societária da Emissora, aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou assembleia geral de Debenturista, observada a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo").

6.3.3 A quantidade de Debêntures inicialmente ofertada poderá ser diminuída em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional. Para fins desta Escritura de Emissão, "Opção de Lote Adicional", significa a opção da Securitizadora, em comum acordo com os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, qual seja de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondentes a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), totalizando até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"), no âmbito da emissão dos CRI. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

6.3.4 O aditamento à presente Escritura de Emissão previsto na Cláusula 6.3 acima deverá ser arquivado na JUCESP, nos termos da Cláusula 2.1, inciso (ii) acima.

6.4 *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.5 *Séries.* A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), ou seja, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 6.3 acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").

6.6 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures.

6.7 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

6.8 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

6.9 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão").

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

Versão de Assinatura

6.10 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das **(i)** Debêntures DI I será de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I"); **(ii)** Debêntures DI II será de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II"); **(iii)** Debêntures Pré será de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures Pré"); e **(iv)** Debêntures IPCA será de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI I, a Data de Vencimento das Debêntures DI II e a Data de Vencimento das Debêntures Pré, "Datas de Vencimento").

6.11 *Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e das Debêntures Pré, conforme o caso, e o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V a esta Escritura de Emissão.

6.12 *Procedimento de Distribuição.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

6.13 *Preço de Integralização e Forma de Integralização.*

6.13.1 As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures").

6.13.2 As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e das Debêntures Pré e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada na forma da Cláusula 6.16 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").

6.13.3 Os recursos do Preço de Integralização serão pagos à Emissora na Data de Integralização, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na conta corrente de titularidade da Emissora, n.º 11383-4, mantida na agência n.º 0912, do Itaú Unibanco S.A. (341), desde que os recursos oriundos da liquidação financeira do Preço de Integralização estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso a disponibilização de tais recursos na Conta do Patrimônio Separado, oriundos da liquidação financeira, ocorra após as 16:00 horas (exclusive), sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, nos termos das cláusulas abaixo, sendo certo que a Data de Integralização necessariamente será posterior à verificação do integral cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição das Debêntures).

6.14 *Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de Bookbuilding).*

Docusign Envelope ID: 7858B6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

6.14.1 Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; **(iii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição; e **(iv)** do exercício ou não da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.14.2 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão anteriormente à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCESP, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, ficando desde já as Partes autorizadas a celebrar tal aditamento.

6.15 *Atualização Monetária.*

6.15.1 *Atualização monetária das Debêntures DI I.* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, não será atualizado monetariamente.

6.15.2 *Atualização monetária das Debêntures DI II.* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente.

6.15.3 *Atualização monetária das Debêntures Pré.* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré não será atualizado monetariamente.

6.15.4 *Atualização monetária das Debêntures IPCA.* O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento das Debêntures IPCA ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, na primeira Data de Integralização, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B267F0DBC92

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

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

onde:

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

"n" = número total de números-índices do IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

"NIk" = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

"NIk-1" = valor do número-índice do IPCA utilizado por NIk no mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA e ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo da atualização, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro período de atualização, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "dup", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e

"dut" = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, deverá ser considerado dut = 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

(ii) a aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nesta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(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 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(v) considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

Versão de Assinatura

duas Datas de Aniversário consecutivas;

(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) considera-se como "Data de Aniversário" segundo Dia Útil imediatamente anterior à data de aniversário dos CRI.

6.15.5 *Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA.* No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, 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 pela Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA. Caso tais projeções do Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA não sejam divulgadas, será utilizado, para cálculo da Atualização Monetária, o último IPCA disponível.

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

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \, x \, (1 + projeção)$$

onde:

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

Projeção: variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

6.15.7 O Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

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

6.15.9 No caso de ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI 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 assembleia especial de titulares de CRI IPCA, para definirem, de comum acordo, com a Securitizadora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva IPCA"). Tal assembleia especial de titulares de CRI IPCA deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

6.15.10 Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, entre a Emissora, a Debenturista e os titulares de CRI IPCA quando da divulgação posterior da taxa/índice da Atualização Monetária que seria aplicável.

6.15.11 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI IPCA, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

6.15.12 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, a Debenturista e os titulares de CRI IPCA ou caso não seja realizada a assembleia por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Debenturista deverá informar à Emissora, para que esta realize o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures IPCA, em conformidade com os procedimentos descritos na presente Escritura de Emissão e, consequentemente, a Debenturista deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) contados da data de encerramento da respectiva assembleia, (b) contados da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em segunda convocação ou (c) em outro prazo que venha a ser definido na referida assembleia, ou **(ii)** na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), o que ocorrer por último, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. 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. As Debêntures IPCA resgatadas nos termos desta Cláusula serão canceladas pela Emissora.

6.15.13 Ocorrendo o resgate das Debêntures IPCA, na forma prevista na Cláusula 6.15.12 acima, a Debenturista deverá obrigatoriamente realizar o resgate da totalidade dos CRI IPCA, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.16 *Juros remuneratórios.*

6.16.1 *Remuneração das Debêntures DI I.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), limitado a 99% (noventa e nove por cento) ao ano ("Taxa Teto DI I"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI I"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

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

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI I;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

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

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

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

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

(v) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 2º dia útil anterior a data de cálculo; e

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Debêntures DI I, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização.

6.16.2 *Remuneração das Debêntures DI II.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 100% (cem por cento) ao ano ("Taxa Teto DI II"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI II"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

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

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI II;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

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

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

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

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

(xi) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 2º dia útil anterior a data de cálculo; e

(xii) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Debêntures DI II, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização.

6.16.3 *Remuneração das Debêntures Pré.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao o maior entre: **(i)** o percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x Di equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2030, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), conforme apurado no fechamento do Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 12,55% (doze inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Pré"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré.

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização das Debêntures Pré, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures Pré, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "DP".

6.16.4 *Remuneração das Debêntures IPCA*. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA" e, em conjunto com a Taxa Teto DI, a Taxa Teto DI II e a Taxa Teto Pré, "Taxa Teto"), calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures Pré, "Remuneração das Debêntures"). O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração das Debêntures IPCA, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

Docusign Envelope ID: 785BB8E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

"*Taxa*" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto IPCA; e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização das Debêntures IPCA, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures IPCA, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "DP".

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

6.16.6 A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 6.3.2 acima.

6.16.7 Observado o disposto na Cláusula 6.16.8 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.16.8 *Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI.* Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures DI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI I e assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI II, para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II, respectivamente, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 abaixo, a realização da assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI I e a assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI II, dependerá da realização da assembleia especial de titulares de CRI DI I e da assembleia especial de titulares de CRI DI II, respectivamente, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de titulares de CRI DI I e dos CRI DI II, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

ou penalidades entre a Emissora e à Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures DI I e para as Debêntures DI II.

6.16.9 Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI I e da assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI II, previstas acima, referidas assembleias perderão o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI I e às Debêntures DI II previstas nesta Escritura de Emissão.

6.16.10 Caso, na assembleia geral de Debenturista da respectiva série das Debêntures DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II entre a Emissora e a Debenturista (sendo que a Debenturista, nos termos da Cláusula 8 abaixo, seguirá o que for determinado pelos titulares de CRI, ou titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, reunidos em assembleia especial para esse fim, nos termos da Cláusula 5.2.8 do Termo de Securitização), a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI da respectiva série prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI da respectiva série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.16.11 *Pagamento da Remuneração das Debêntures.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à esta Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

6.17 *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.

6.18 *Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.*

6.18.1 A Emissora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"). Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos", nos termos da Cláusula 6.28 abaixo: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou **(ii)** a criação de novos tributos; ou **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou **(iv)** a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 6.28 abaixo.

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

VIDE SP 02 01 23

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

6.18.3 O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e/ou das Debêntures PRÉ, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"), e sem qualquer prêmio.

6.18.4 O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e/ou das Debêntures PRÉ, conforme o caso, e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, e/ou da Remuneração das Debêntures da respectiva série, nos termos desta Escritura de Emissão, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

6.18.5 A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

6.18.6 Não será admitido Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos parcial das Debêntures.

6.18.7 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização. As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

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

6.19 *Resgate Antecipado Facultativo.*

6.19.1 Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, **(i)** após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; **(ii)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures PRÉ, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e **(iii)** após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029,

Docusign Envelope ID: 7858B6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

Versão de Assinatura

observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.19.2 O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo").

6.19.3 *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI I e das Debêntures DI II.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo ("Data do Resgate Antecipado"), acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada a Cláusula 6.19.4 abaixo, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive);

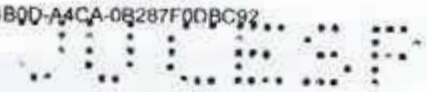
du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

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

6.19.4 *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92





(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

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

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

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

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

onde:

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

Taxa Desconto = 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 Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

6.19.5 *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração das Debêntures IPCA calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, e da Remuneração das

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

Debêntures IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA até a data do Resgate Antecipado e calculado conforme fórmula indicada na Cláusula 6.15.4 acima;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

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

Taxa Desconto = taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

6.19.6 A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme indicadas no Anexo V desta Escritura de Emissão, o prêmio previsto nas Cláusulas 6.19.3, 6.19.4 e 6.19.5 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou sobre Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, após o referido pagamento.

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

6.19.7 As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

6.19.8 Após a emissão dos CRI, a Securitizadora utilizará os valores recebidos com o Resgate Antecipado Facultativo para promover o resgate antecipado dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Securitizadora deverá informar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, o evento que ensejará o resgate antecipado dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que o resgate antecipado dos CRI será implementado.

6.19.9 As despesas relacionadas ao Resgate Antecipado Facultativo serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate antecipado dos CRI

6.20 *Amortização Extraordinária Facultativa.*

6.20.1 Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá **(i)** após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; **(ii)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures PRÉ, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e **(iii)** após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.20.2 A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista nos termos da Cláusula 6.20.1 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Data da Amortização Extraordinária" e "Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

6.20.3 *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa Debêntures DI.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI da respectiva série, será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescida da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária, acrescida de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures DI da respectiva série, aplicado sobre percentual parcela a ser amortizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme aplicável, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRa \cdot [(1 + i)^{du/252} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

6.20.4 *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa Debêntures Pré.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Pré será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = 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 Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária.

6.20.5 *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA será o indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior.

(i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures IPCA calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva IPCA, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva IPCA, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária.

6.20.6 A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme indicadas no Anexo V desta Escritura de Emissão, o prêmio previsto nas Cláusulas 6.20.3 e 6.20.4 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, após o referido pagamento.

6.20.7 Após a emissão dos CRI, a Securitizadora utilizará os valores recebidos com a Amortização Extraordinária Facultativa para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Securitizadora deverá informar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a amortização extraordinária dos CRI será implementada.

6.20.8 As despesas relacionadas com a Amortização Antecipada Facultativa serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e amortização extraordinária dos CRI.

6.21 *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.*

6.21.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, com o consequente cancelamento das Debêntures que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):

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

6.21.3 A Emissora deverá dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado indicado no subitem (iii) da Cláusula 6.21.2

Docusign Envelope ID: 785BB8E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

acima, confirmar à Debenturista a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;

6.21.4 Caso a Emissora tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, o valor a ser pago à Debenturista será equivalente ao **(a)** saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma da Cláusula 6.21.5 abaixo) acrescido **(b)** da Remuneração de Debêntures da respectiva série aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(c)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo; e **(d)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas, se houver.

6.21.5 Após a emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, indicará a quantidade de Debêntures em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.21.6 As despesas relacionadas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

6.21.7 Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de cada série.

6.21.8 As Debêntures resgatadas no âmbito de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

6.22 *Aquisição Facultativa.* A Emissora não poderá adquirir Debêntures.

6.23 *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.24 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão.

6.25 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A0-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

6.26 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.27 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.28 *Tributos.* A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI.

6.29 *Vencimento Antecipado.*

6.29.1 Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 abaixo, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.29.2 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado **automático** das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

Versão de Assinatura

ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.4 abaixo ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

(i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) questionamento judicial desta Escritura de Emissão e/ou qualquer Documento da Operação, pela Emissora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora ("Controladora"), por qualquer sociedade Controlada pela Emissora;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) **(i)** liquidação, dissolução, extinção, da Emissora e/ou de qualquer Controladora; **(ii)** liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Controlada que represente individualmente mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou de Controladas que representem em conjunto mais de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emissora, considerando em ambos os casos as últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais da Emissora; **(iii)** decretação de falência da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; **(iv)** pedido de autofalência formulado pela Emissora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; **(v)** pedido de falência da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(vi)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Emissora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Debenturista ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(vii)** requerimento pela Emissora de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (v) conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Emissora, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, exceto pela incorporação, pela Emissora (de tal forma que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer Controlada, ou por incorporação entre Controladas da Emissora;

(vii) realização de qualquer alteração no "Acordo de Acionistas da Cury Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado em 08 de outubro de 2019

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

Versão de Assinatura

("Acordo de Acionistas"), que afete a capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;

(viii) a Emissora deixar de ter o registro de companhia aberta, no mínimo, categoria B, na CVM;

(ix) alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, pelos atuais controladores da Emissora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto caso **(a.1)** se o Acordo de Acionistas estiver vigente, os Controladores Cury (conforme definido abaixo) e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações se mantenham no controle, direto ou indireto, da Emissora; ou **(a.2)** haja realização de qualquer alteração no Acordo de Acionistas (incluindo sua rescisão), os Controladores Cury (conforme definido abaixo) se mantenham no controle, direto ou indireto, da Emissora; ou **(b)** a Emissora passe a ter dispersão de capital (sem controlador definido – true corporation). Para fins desta Emissão, "Controladores Cury" significa: a Cury Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 01.023.494/0001-92, e/ou o Sr. Fabio Elias Cury, inscrito no CPF/MF sob o n.º o 131.904.118-32 ou seus herdeiros necessários, conforme aplicável, observado que o Sr. Fabio Elias Cury deverá sempre ter o controle direto ou indireto da Emissora;

(x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

(xi) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emissora e/ou suas Controladas, em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional em valor, individual ou agregado, igual ou superior, ao menor entre **(a)** R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; e **(b)** valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Emissora;

(xii) atuação, pela Emissora, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção");

(xiii) transformação da forma societária da Emissora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) não destinação dos recursos obtidos com as Debêntures na forma e no prazo indicado na Cláusula 4 acima; e

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Emissora, de forma a **(a)** alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas; ou **(b)** descaracterizar a emissão das Debêntures pela Emissora como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável.

6.29.3 Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.5 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC02

(i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico nos Documentos da Operação, hipótese na qual deverão ser os prazos de cura específicos;

(ii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Emissora e/ou qualquer pessoa não mencionada no item "(iii)" da Cláusula 6.29.2. acima, desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação desde que no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emissora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial o referido questionamento: (a) não tenha sido sanado de forma definitiva; ou (b) não tenha sido objeto de efeito suspensivo, sendo certo que, nesse último caso, o efeito suspensivo deve ser mantido até a obtenção de uma decisão definitiva acerca de tal questionamento;

(iii) redução de capital social da Emissora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos nos termos da lei;

(iv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a atividade da Emissora, exceto se **(i)** os efeitos de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Emissora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não impeçam a Emissora de exercer regularmente suas atividades; e **(ii)** não puder causar um Efeito Adverso Relevante;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta, incompleta ou insuficiente;

(vi) inadimplemento, pela Emissora e/ou por suas Controladas, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Emissora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Emissora; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Emissora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Emissora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Emissora; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal ou em até 10 (dez) dias, o que for menor, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que (i) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou sustado(s) por decisão judicial; ou (ii) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Emissora e/ou suas Controladas em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Emissora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 15.000.000,00

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

(quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Emissora; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso **(i)** a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão; ou **(ii)** tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, exceto pelos dividendos obrigatórios do lucro do exercício anterior, conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão;

(x) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, que resulte na perda efetiva, pela Emissora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) da totalidade do ativo da Emissora;

(xi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto em relação: **(i)** à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; ou **(ii)** à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Debenturista; e

(xii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados pela Emissora e enviados à Debenturista trimestralmente, nos termos e prazos previstos na Cláusula 7.1 (i) (b) abaixo, pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao trimestre findo em março de 2025 e acompanhados pela Debenturista até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre **(1)** a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e **(2)** Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

(b) a razão entre **(1)** a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e **(2)** a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero).

Onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Minha Casa

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

Minha Vida", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Emissora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Emissora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas, cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora;

"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Emissora, é o patrimônio líquido consolidado da Emissora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e/ou nas informações trimestrais da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

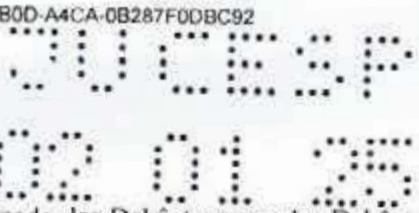
"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora.

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

6.29.5 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 6.29.3 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturista, a Debenturista, conforme orientação da assembleia especial de titulares de CRI a ser realizada nos termos previstos do Termo de Securitização, decidir por **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, a Debenturista **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI.

6.29.6 Na hipótese de não instalação da assembleia especial de titulares de CRI conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, e não deliberação pelos titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a Debenturista deverá declarar o vencimento

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92



antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

6.29.7 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a Emissora obriga-se a pagar na Conta do Patrimônio Separado o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série deverão ser realizados pela Emissora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista.

6.29.8 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de determinada série, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados conforme a ordem de pagamento prevista na Cláusula 4.1.3, item (xxii) do Termo de Securitização. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures da respectiva série, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.30 *Publicidade*. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, na edição nacional do Jornal de Publicação, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI e publicação, na forma de aviso, nos jornais a serem substituídos.

6.31 *Desmembramento*. Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 A Emissora está adicionalmente obrigada a:

(i) disponibilizar em sua página na Internet e na página da CVM na Internet:

(a) na data em que ocorrer o primeiro entre: **(i)** o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social, ou período superior, conforme permitido pela legislação vigente à época da divulgação, e **(ii)** a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por auditor

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

independente registrado na CVM ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora");

(b) na data em que ocorrer o primeiro entre: **(i)** o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou período superior, conforme permitido pela legislação vigente à época da divulgação, e **(ii)** a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora"); e

(c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 80").

(ii) fornecer à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:

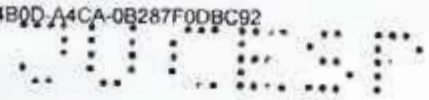
(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alínea (a), declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão com referência à data de celebração desta Escritura de Emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação da Emissora prevista nesta Escritura de Emissão;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ciência, recebimento de informações a respeito da ocorrência, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada **(i)** a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou **(ii)** a um Evento de Inadimplemento;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; e/ou **(ii)** qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ("Efeito Adverso Relevante");

(d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Debenturista, no limite das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e, também, observados os limites impostos pela legislação e regulamentação aplicáveis à Emissora;

(e) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação de seus aditamentos perante a JUCESP;





(f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do arquivamento desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos perante a JUCESP, uma via digital em formato .pdf contendo a chancela digital da JUCESP;

(g) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, efetivar o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista, mediante apresentação do Livro de Registro de Debêntures Nominativas devidamente protocolada perante a JUCESP, e da respectiva página com a anotação do nome da Securitizadora como titular das Debêntures;

(h) no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de veiculação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco dos CRI, contratada na forma do inciso (xxvi) abaixo; e

(i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, memória de cálculo dos Índices Financeiros contendo todas as rubricas necessárias para o acompanhamento pela Debenturista.

(iii) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão ou às Debêntures, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160;

(iv) cumprir com as disposições da Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme vigor ("Resolução CVM 44");

(v) notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI sobre a convocação de quaisquer assembleias gerais de Debenturistas (conforme definido abaixo);

(vi) manter órgão para atender a Debenturista ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;

(vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, nem praticar nenhum ato em desacordo com seus respectivos atos constitutivos vigentes ou com esta Escritura de Emissão;

(viii) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturista e/ou às assembleias especiais de titulares de CRI, sempre que solicitada;

(ix) arcar com todos os custos decorrentes: **(i)** da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; **(ii)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tal como a RCA; e **(iii)** das despesas com a contratação dos prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo, mas não se limitando ao Banco Liquidante e o Agente Fiduciário dos CRI e a agência de classificação de risco dos CRI;

(x) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo e desde que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante (e enquanto perdurar tal efeito);

(xi) sem prejuízo do disposto na alínea (xiv) abaixo, cumprir e/ou fazer cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, integralmente a Legislação Socioambiental (conforme definida abaixo) e trabalhista em vigor aplicável à Emissora, exceto por aquelas que estejam sendo questionadas de boa-fé, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito) e desde que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-480D-A4CA-0B287F0DBC92

socioambientais exigidas por lei ou por autoridade competente para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos ambientais e de proteção aos trabalhadores, órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;

(xii) cumprir e/ou fazer cumprir as leis, regulamentos, ordens, regulação, estatuto, portaria, código, decreto, exigência oriunda de qualquer autoridade governamental e/ou demais normas em vigor relativas a questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, bem como relacionada ao incentivo à prostituição e aos crimes ambientais;

(xiii) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas acionistas, Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros agindo em seu nome e em benefício da Emissora, acionistas, Controladas toda e qualquer lei que trata de corrupção, incluindo as Leis Anticorrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, devendo **(a)** adotar políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129; **(b)** possui políticas e procedimentos internos para dar conhecimento pleno de tais normas à suas coligadas, Controladoras, a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; e **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira;

(xiv) comunicar, por meio físico ou eletrônico, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento, ou ainda, a ocorrência de outros eventos ou situações que possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xv) manter e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas **(i)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito); ou **(ii)** que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) manter e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

(xvii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

(xviii) adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho;

(xix) manter válidas e regulares as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xx) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação,

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B00-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02/01/25

incluindo, mas não se limitando, ao Agente Fiduciário dos CRI, ao escriturador dos CRI, ao agente de liquidação dos CRI, a agência de classificação de risco, a Debenturista, ao Auditor Independente e ao sistema de distribuição dos CRI;

(xxi) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Emissora;

(xxii) notificar imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora ou que possa afetar a capacidade de pagamento das Debêntures;

(xxiii) não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio, para a Emissora ou para a Emissão, **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou **(c)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xxiv) convocar, no prazo de até 01 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas;

(xxv) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que concerne a devida destinação dos recursos prevista na Cláusula 4 acima, conforme aplicável;

(xxvi) contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's, para realizar a classificação de risco (rating) da emissão dos CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, **(a)** atualizar a classificação de risco (rating) da emissão dos CRI anualmente, a partir da data do respectivo relatório, até a data de vencimento dos CRI; **(b)** divulgar anualmente e permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; e **(c)** entregar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; e **(d)** comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista qualquer alteração da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Emissora deverá **(i)** contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos titulares de CRI, bastando notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou **(ii)** caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item (i) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI para que seja convocada assembleia especial de titulares de CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta; e

(xxvii) cumprir com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução CMN 5.118.

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

8 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

8.1 A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral conjunta ou individualizada por série, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista. Quando a matéria a ser deliberada **(a)** se referir a interesses específicos de cada uma das séries das Debêntures, quais sejam, **(i)** alteração das características das respectivas séries; e **(ii)** demais assuntos específicos de cada uma das séries, então a respectiva assembleia geral de Debenturista será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(b)** se referir a interesses de todas as séries, então será realizada assembleia geral de Debenturista conjunta para todas as séries.

8.2 Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a respectiva assembleia especial de titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Debêntures, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.3 As assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, poderão ser convocadas pela Emissora ou pela própria Debenturista.

8.4 A convocação da assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.

8.5 As assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, instalar-se-ão com a presença da Debenturista.

8.6 A presidência das assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, caberá à Debenturista.

8.7 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, a cada uma das Debêntures em circulação ou das Debêntures em circulação de cada série, conforme o caso, caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 8.2 acima.

8.8 As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emissora.

8.9 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9 DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1 A Emissora, neste ato, declara que:

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM e devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) exceto pelo disposto nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, pelo registro da RCA e desta Escritura de Emissão na JUCESP e pela publicação da RCA no Jornal de Publicação, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta;

(vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta **(i)** não infringem o estatuto social da Emissora; **(ii)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(iii)** não resultarão em **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(b)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iv)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(v)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) as informações prestadas por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(x) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI, à Debenturista e/ou aos potenciais investidores dos CRI são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

(xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xii) desde as informações trimestrais financeiras revisadas (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity), datadas de 30 de setembro de 2024, **(i)** não houve qualquer Efeito Adverso Relevante, **(ii)** ocorreu qualquer operação relevante envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus negócios, e **(iii)** não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*;

(xiii) está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas **(i)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito); ou **(ii)** que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas **(i)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito) e **(ii)** que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;

(xv) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo;

(xvi) possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas **(i)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito) e **(ii)** que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) está cumprindo, em todos os aspectos, a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como a proceder todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("Legislação Socioambiental"), exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emissora desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito);

(xviii) cumpre e faz suas Controladas, Controladoras, coligadas, acionistas com poderes de administração, conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(i)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; **(ii)** conhecem e

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos no normativo indicado anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(iv)** adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Emissora para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação do normativo referido anteriormente; e **(v)** caso a Emissora tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludida norma, comunicará imediatamente a Debenturista; a falsidade de qualquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão acarretará no vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.29 (Vencimento Antecipado);

(xix) inexiste, inclusive em relação às Controladas **(i)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(ii)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(a)** que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xx) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xxi) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil");

(xxii) a Emissora declara, ainda, **(i)** não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário dos CRI que o impeça de exercer plenamente, suas funções conforme descritas nesta Escritura e na Resolução CVM 17; **(ii)** ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário dos CRI; e **(iii)** que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário dos CRI vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM 17;

(xxiii) cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

(xxiv) os documentos e as informações prestadas por ocasião da Oferta e as informações constantes dos Prospectos e da versão do formulário de referência da Emissora, vigente nesta data, conforme disponibilizada no *website* da CVM, elaborado e atualizado pela Emissora em conformidade com a Resolução CVM 80 ("Formulário de Referência"), e nos avisos de ato ou fato relevante divulgados pela Emissora e nas demais informações eventuais e periódicas da Emissora previstas na Resolução CVM 80 divulgadas pela Emissora desde a data de apresentação do Formulário de Referência são, nas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

(xxv) desde 27 de agosto de 2024, não ocorreu qualquer evento que pudesse ensejar a alteração ou correção do Formulário de Referência da Emissora, nos termos da Resolução CVM 80;

(xxvi) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo a prostituição, ou **(b)** crime contra o meio ambiente; e

(xxvii) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

9.2 Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, a Emissora obriga-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomarem conhecimento, a Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da cláusula acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

9.3 A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas necessárias (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem: **(i)** despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes; ou **(iii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Debenturista, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

10 DESPESAS

10.1 Correrão por conta da Emissora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI do escriturador dos CRI e do agente de liquidação dos CRI, do auditor independente registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$10.000,00 (dez mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.

10.2 Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo IV ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do patrimônio separado dos CRI, arcados pela Emissora ("Patrimônio Separado dos CRI"):

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287E0QBC92

Versão de Assinatura

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor descrito no Anexo IV à esta Escritura de Emissão, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo IV à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) será devida, pela prestação de serviços de registro e custódia das CCI: parcela única de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro; e (a) parcelas anuais, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira no mesmo dia vencimento da parcela (b) acima de ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, todas descritas no Anexo IV;

(ii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(iii) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(iv) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(v) em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

(vi) remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI;

(vii) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de implantação de Custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(viii) os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36;

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: o Agente Fiduciário dos CRI receberá às custas do Patrimônio Separado, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor **(i)** uma parcela de implantação no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; **(ii)** parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido em favor do Agente Fiduciário dos CRI a título de "*abort fee*", sendo o pagamento devido até o 1º (primeiro) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(i) As parcelas citadas na cláusula acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(ii) referidas parcelas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

(iii) o faturamento destas parcelas poderá ser realizado por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, à **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.595.680/0001-36.

(iv) o caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de Reestruturação (conforme definido abaixo), bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

02 01 25

após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do "relatório de horas", observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em assembleia especial de Investidores. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação. Não será entendido como Reestruturação eventual ajuste de cronograma dos CRI decorrente de pré-pagamento ou qualquer evento que impacte no fluxo de pagamentos dos CRI por eventos de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

(d) remuneração do escriturador dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do escriturador dos CRI: (a) parcela única de implantação no valor de R$1.000,00 (mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (c) parcelas anuais, no valor de R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), sendo a primeira no mesmo dia vencimento da parcela (a) acima de ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(ii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e

(iii) os valores devidos ao escriturador dos CRI poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda, inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36.

(e) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo IV à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização, e as demais pagas sempre na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo IV à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B2875DDBC92

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado dos CRI e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) remuneração do agente de liquidação dos CRI, composta por parcelas anuais no valor estipulado no Anexo IV, a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(g) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA.

(h) as taxas e os valores informados nos itens de (a) a (f) desta Cláusula 10.2, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(i) todas as despesas com assembleia especial de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia especial, se for o caso;

(j) despesas extraordinárias:

(i) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emissora conforme proposta apresentada: será devida, pela Emissora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: **(i)** R$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares de CRI, **(ii)** ao valor necessário em caso de novas ações judiciais envolvendo a Emissora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e **(iii)** R$600,00 (seiscentos reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV;

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

(ii) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre o Agente Fiduciários dos CRI em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emissora conforme proposta apresentada: será devida, pela Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI, uma remuneração adicional equivalente a: **(i)** R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares de CRI, **(ii)** ao valor necessário em caso de novas ações judiciais envolvendo a Emissora e que também envolvam o Agente Fiduciário dos CRI no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e **(iii)** 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(v) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *convenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; **(iii)** garantias e **(iv)** ao resgate antecipado dos CRI.

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado dos CRI;

(v) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

(vi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;

(vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou nesta Escritura de Emissão;

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

(viii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(ix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI; e

(x) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.

10.3 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial de titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.3.1 Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

10.3.2 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado dos CRI, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

10.3.3 A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

10.3.4 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

10.3.5 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

10.4 *Fundo de Despesas*

10.4.1 A Debenturista descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado dos CRI durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes relativas ao período de 12 (doze) meses subsequentes ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

10.4.2 Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

10.4.3 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

10.4.4 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

10.4.5 As Despesas pagas pela Debenturista, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI , serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.4.6 Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI de cada série, conforme aplicável, que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares de CRI convocada para este fim.

10.4.7 Em nenhuma hipótese a Debenturista arcará as despesas com recursos próprios.

10.4.8 Os titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI da respectiva série, conforme o caso, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

10.4.9 Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.

10.4.10 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

10.4.11 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrará o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

10.4.12 Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado dos CRI e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado dos CRI, quais sejam, investimentos em: **(i)** certificados de depósito bancário com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil e **(iii)** operações compromissadas disponíveis na plataforma do Itaú Unibanco S.A.

11 COMUNICAÇÕES

11.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-simile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emissora:

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,
Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D
CEP 04.551-060 – São Paulo, SP
At.: João Carlos Mazzuco; Ronaldo Cury de Capua e Guilherme Proto
Telefone: (11) 3117-1300
Correio Eletrônico: joao.mazzuco@cury.net; ronaldo.cury@cury.net e Guilherme.proto@cury.net

(ii) para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000 - São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: + 55 (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: gestao.imob@opeacapital.com/ securitizadora@opeacapital.com

(iii) para o Agente Fiduciário dos CRI:

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo/SP
At.: Sra. Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
Correio Eletrônico: agentefiduciario@vortx.com.br e pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

11.2 As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos a empregado, preposto ou representante das Partes.

11.3 A mudança, de dados pelas Partes deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

11.4 Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

11.5 Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma VX Informa (conforme abaixo definida), a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário dos CRI.

11.6 Para fins desta Escritura de Emissão, "VX Informa", significa: a Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 A mudança, de dados pelas Partes deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de fato relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

12.2 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

12.3 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

12.4 Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturista e assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme aplicável, para deliberar sobre: **(i)** a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(ii)** a substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, **(iii)** a revolvência de direitos creditórios, da Debenturista, **(iv)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(v)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos nesta Escritura de Emissão, **(vi)** a correção

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração das Debêntures e no fluxo de pagamentos das Debêntures; e **(vii)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista ou aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista ou os Titulares de CRI.

12.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

12.6 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

12.7 Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

12.8 A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a divulgarem todos dados e informações desta Escritura de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora nos termos da Cláusula 7.1 acima.

12.9 *Assinatura Digital*. As Partes assinam esta Escritura de Emissão por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

12.10 Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas na presente Escritura de Emissão poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

13 LEI DE REGÊNCIA

13.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14 FORO

14.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02/01/25
Versão de Assinatura

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(páginas de assinaturas a seguir)

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

Versão de Assinatura

(Página de Assinaturas 1/1 do Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.)

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF n.º

2. _____
Nome:
CPF n.º

JUCESP
02 JAN 2025
SDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUNTA COMERCIAL
DEBÊNTURE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALVARO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
ED006330-7/000
JUCESP

Docusign Envelope ID: 785B86E5-40A6-480D-A4CA-0B287F0DBC92

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP 04752-005	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP 20941-900	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747,	NÃO	NÃO	NÃO

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 705BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-06287F0DBC92

	(M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900	110.748, 110.749, 110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ			

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 785DB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

	(M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 785B86E5-40A6-4B0D-A4CA-0B267F0DBC92

	(M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

JUCESP
02 01 25

DocuSign Envelope ID: 785B86E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0D8C92

	(M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 7859B9E5-40A6-480D-A4CA-0B287F0D6C92

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, nº 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 785EB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

	Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161 - São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 765BB6E5-40A6-480D-A4CA-9B2879DDBC92

CCISA126	Rua Clélia, nº 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP. 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP. 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapes, nº 22 - São Paulo/SP – CEP. 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP. 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP. 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP. 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP. 01526-000 (Mat. 21.511)	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

2º RTD/SP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 7858B6E8-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

	Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

SUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-4DA6-4B0D-A4CA-08287F0DBC92

	Marimo - São Paulo/SP - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N - Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 765BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-08287F0D8C92

	(M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP. 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP. 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP. 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP. 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP. 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP. 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 7858B6E5-4DA6-4B0D-A4CA-0B287F0D8C92

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

2.1 Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento (*)
CCISA82	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	72.800.000	14,6%
CCISA192	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	68.000.000	13,6%
CCISA172	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	60.000.000	12,0%
CCISA136	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	39.697.917	7,9%
CCISA40	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	47.000.000	9,4%
CCISA184	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	39.268.003	7,9%
CCISA186	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	35.060.000	7,0%
CCISA126	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	18.689.414	3,7%
CCISA125	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	29.500.000	5,9%

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

CCISA178	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	28.350.000	5,7%
CCISA185	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	24.528.000	4,9%
CCISA169	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	13.000.000	2,6%
CCISA190	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	12.700.000	2,5%
CCISA147	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	11.406.666	2,3%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 785BB8E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0CBC92

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro

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

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2025	72.611.981	75.250.403	147.862.384
2026	77.319.703	77.853.036	155.172.739
2027	68.176.503	57.310.235	125.486.738
2028	35.094.972	20.387.333	55.482.305
2029	8.725.000	7.270.834	15.995.834
Total (R$)			**500.000.000**

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

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

Nos últimos 3 (três) anos, a Emissora empregou na construção e aquisição de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 4.594,4 milhões de reais, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 4 desta Escritura de Emissão, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-46A0-4B0D-A4CA-0B287F0D8C92

Tabela 4 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

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

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2022	R$ 1.285,3
2023	R$ 1.647,3
2024	R$ 1.661,8
Total	**R$ 4.594,4**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Emissora empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 4.594,4 milhões de reais, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0D0C92

JUCESP
02 01 25

ANEXO II

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM" sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.348.231, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Escritura de Emissão") celebrada entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam até 4 (Quatro) Séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Imóvel	Utilização	Valor total gasto

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

_____
Nome:
Cargo:

_____
Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

Versão de Assinatura

ANEXO III

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Emissora	CNPJ
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	08.797.760/0001-83

Logradouro	Bairro
Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D	Vila Olímpia

CEP	Cidade	Estado
04.551-060	São Paulo	SP

Características:

6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", datado de [=] de [=] de 20[=], conforme aditado em [=] de [=] de 20[=] ("Escritura de Emissão").

A Emissão foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emissora realizada em [=] de [=] de 20[=], a qual foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n.º [=], em [=] de [=] de 20[=], e foi publicada no jornal "Valor Econômico" em [=] de [=] de 20[=], nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("RCA da Emissora").

A Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização para constituição de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Securitizadora ("CRI").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, destinada aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, em regime de garantia firme de colocação, conforme detalhado nos documentos representativos da operação de securitização, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 160, de 1 de julho de 2022, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo os investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares de CRI".

As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em

tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada na forma da Cláusula 6.16 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.

Debêntures DI I Subscritas		
Quantidade de Debêntures DI I	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures DI I (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Debêntures DI II Subscritas		
Quantidade de Debêntures DI II	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures DI II (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Debêntures Pré Subscritas		
Quantidade de Debêntures Pré	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures Pré (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Debêntures IPCA Subscritas		
Quantidade de Debêntures IPCA	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures IPCA (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

☐ Em conta corrente Banco n.º [=] Agência n.º [=]

☐ Moeda corrente nacional.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02.01.25

(ii) arquivamento da RCA da Emissora na JUCESP;

(iii) Publicação da RCA da Emissora no "Valor Econômico";

(iv) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(v) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(vi) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão;

(vii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

(viii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Emissora, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e

(ix) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão. São Paulo, [=] de [=] de 20[=]. Subscritor	CNPJ
OPEA SECURITIZADORA S.A. _____ Nome: Cargo:	02.773.542/0001-22

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 7858B6E5-40A6-480D-A4CA-80287F0D8C92

ANEXO IV

TABELA DE DESPESAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Taxa de Emissão	Flat	Opea	22.509,85	0,022510%	20.000,00	0,020000%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	Opea	3.939,22	0,003939%	3.500,00	0,003500%
Pesquisa Reputacional	Flat	Opea	249,00	0,000249%	249,00	0,000249%
Agente de liquidação	Flat	Opea SCD	27.988,34	0,027988%	24.000,00	0,024000%
Auditores da Companhia	Flat	KPMG	733.137,83	0,733138%	625.000,00	0,625000%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	B3	86.750,00	0,086750%	86.750,00	0,086750%
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	B3	4.000,00	0,004000%	4.000,00	0,004000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000225%	224,96	0,000225%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,002979%	2.979,00	0,002979%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	Anbima	16.708,00	0,016708%	16.708,00	0,016708%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,009561%	8.000,00	0,008000%
Registro do Lastro	Flat	Vortx	5.975,86	0,005976%	5.000,00	0,005000%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	17.927,57	0,017928%	15.000,00	0,015000%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Vórtx	11.951,72	0,011952%	10.000,00	0,010000%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	28.684,12	0,028684%	24.000,00	0,024000%
Escriturador do CRI (Implantação)	Flat	Vórtx	1.195,17	0,001195%	1.000,00	0,001000%
Assessor Legal - Companhia	Flat	LDR	149.174,21	0,149174%	140.000,00	0,140000%
Assessor Legal - Coordenadores	Flat	PG-A	213.106,02	0,213106%	181.672,88	0,181673%
Agência de Publicidade e Diagramação	Flat	Luz	12.000,00	0,012000%	9.984,00	0,009984%
Comissão de Estruturação	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	

JUCESP
02 01 25

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4D0D-A4CA-0B287F0DBC92

Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Sucesso	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Imposto Gross Up	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Auditora do P.S.	Flat	Grant Thornton	3.200,00	0,003200%	3.200,00	0,003200%
Contabilidade do P.S.	Flat	VACC	1.440,00	0,001440%	1.440,00	0,001440%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,150000%	150.000,00	0,150000%
Agência de Classificação de Risco	Flat	S&P	108.750,00	0,108750%	90.480,00	0,090480%
Total			**1.611.452,24**	**1,6114522%**	**1.423.187,84**	**1,4231878%**
Despesas Iniciais	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**Valor Líquido**	**% valor da emissão**
Taxa de Administração	Mensal	Opea	3.939,22	0,003939%	3.500,00	0,003500%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	16.602,10	0,016602%	15.000,00	0,015000%
Verificação Destinação de Recursos	Semestral	Vórtx	1.328,17	0,001328%	1.200,00	0,001200%
Instituição Custodiante	Anual	Vortx	8.854,45	0,008854%	8.000,00	0,008000%
Escriturador	Anual	Vórtx	26.563,36	0,026563%	24.000,00	0,024000%
Liquidante	Anual	Opea SCD	6.997,08	0,006997%	6.000,00	0,006000%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,003200%	3.200,00	0,003200%
Contabilidade	Trimestral	VACC	1.440,00	0,001440%	1.440,00	0,001440%
B3 - Custódia do Lastro	Mensal	B3	2.880,00	0,002880%	2.880,00	0,002880%
Agência de Classificação de Risco	Anual	S&P	108.750,00	0,108750%	90.480,00	0,090480%
Total anual			**261.214,02**	**0,261214%**	**231.400,00**	**0,231400%**

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

JUCESP
02 01 25

ANEXO V

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

Deb 1ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

Deb 2ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	11/07/30	11/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/01/31	13/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	11/07/31	11/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/32	13/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

Deb 3ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	11/07/30	11/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/01/31	13/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%

Docusign Envelope ID: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92

13	11/07/31	11/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/32	13/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

Deb 4ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
11	11/07/30	11/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/01/31	13/01/31	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/07/31	11/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/32	13/01/32	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/07/32	13/07/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/01/33	13/01/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	13/07/33	13/07/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/01/34	12/01/34	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	13/07/34	13/07/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	11/01/35	11/01/35	Sim	Sim	Não	100,0000%

2UCE3P

02 01 25

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 785BB6E5-40A6-4B0D-A4CA-0B287F0DBC92
Subject: Complete with Docusign: CRI Cury II - Escritura da 6ª Emissão (19.12.2024) v.assinatura.pdf
Débito: 5361-BD
Solicitado por:: LJS
Source Envelope:
Document Pages: 79
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

Signatures: 6
Initials: 0

Envelope Originator:
Lucas Jansen Schymura
AV RIO BRANCO 181
27 SL 2701 A 2704
RIO DE JANEIRO, RJ 20.040-007
lschymura@pinheiroguimaraes.com.br
IP Address: 187.16.72.194

Record Tracking

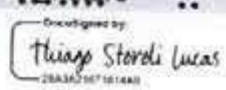
Status: Original
12/19/2024 2:34:39 PM

Holder: Lucas Jansen Schymura
lschymura@pinheiroguimaraes.com.br

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Guilherme Proto ID: 318.991.128-20 Signer Role: Testemunha guilherme.proto@cury.net Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC OAB G3 Signer CPF: 31899112820 Signer Role: Testemunha **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 4/26/2024 5:58:47 PM ID: 93f73a11-28ce-4f62-a175-16c4c8b5d6af	Guilherme Proto Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.124.43	Sent: 12/19/2024 2:41:22 PM Viewed: 12/19/2024 2:44:13 PM Signed: 12/19/2024 2:44:44 PM
Israel Ramos Santos ID: 015.775.996-24 Signer Role: Testemunha israel.ramos@opeacapital.com Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 01577599624 Signer Role: Testemunha **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 12/19/2024 5:06:52 PM ID: 9d2ed23c-63b9-407c-b484-4a94e1c85623	Israel Ramos Santos Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 152.243.161.14	Sent: 12/19/2024 2:41:25 PM Resent: 12/19/2024 4:37:17 PM Viewed: 12/19/2024 5:06:52 PM Signed: 12/19/2024 5:07:24 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
João Carlos Cantisani Mazzuco ID: 050.851.088-09 Signer Role: Signatário - Cury joao.mazzuco@cury.net Diretor Financeiro Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 05085108809 Signer Role: Signatário - Cury **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 4/26/2024 5:08:03 PM ID: ff84843d-ac8f-434e-914d-51d631428d05	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.124.43	Sent: 12/19/2024 2:41:23 PM Viewed: 12/19/2024 3:17:57 PM Signed: 12/19/2024 3:22:14 PM
Rodrigo Bragatto Moura ID: 035.428.795-84 Signer Role: Signatário - Opea rodrigo.bragatto@opeacapital.com Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Signer CPF: 03542879584 Signer Role: Signatário - Opea **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 12/19/2024 2:44:23 PM ID: 5831b7f3-d5be-40f7-bcd6-aeb7efd3d15f	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.6.241.46	Sent: 12/19/2024 2:41:24 PM Viewed: 12/19/2024 2:44:23 PM Signed: 12/19/2024 2:45:11 PM
Ronaldo Cury de Capua ID: 273.487.758-96 Signer Role: Signatário - Cury ronaldo.cury@cury.net Diretor de RI Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 27348775896 Signer Role: Signatário - Cury **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 4/26/2024 5:22:43 PM ID: eb71f726-683d-4d4d-9662-229ccf914d0e	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 179.191.124.43	Sent: 12/19/2024 2:41:25 PM Viewed: 12/19/2024 3:19:21 PM Signed: 12/19/2024 3:20:02 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Thiago Storoli Lucas ID: 470.335.718-60 Signer Role: Signatário - Opea thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Signer Role: Signatário - Opea **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 6/20/2023 4:58:11 PM ID: 2aabae22-e3c0-49b0-afef-5fc3aa292aef	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 187.101.15.39	Sent: 12/19/2024 2:41:23 PM Viewed: 12/19/2024 3:25:30 PM Signed: 12/19/2024 3:25:48 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/19/2024 2:41:26 PM
Certified Delivered	Security Checked	12/19/2024 3:25:30 PM
Signing Complete	Security Checked	12/19/2024 3:25:48 PM
Completed	Security Checked	12/19/2024 5:07:25 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 6/7/2023 3:20:09 PM
Parties agreed to: Guilherme Proto, Israel Ramos Santos, João Carlos Cardisani Mazzuco, Rodrigo Bragatto Moura, Ronaldo Cury de Capua, Thiago Storoli Lucas

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PINHEIRO GUIMARAES ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PINHEIRO GUIMARAES ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: pgrj@pinheiroguimaraes.com.br

To advise PINHEIRO GUIMARAES ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at pgrj@pinheiroguimaraes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PINHEIRO GUIMARAES ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to pgrj@pinheiroguimaraes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PINHEIRO GUIMARAES ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to pgrj@pinheiroguimaraes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PINHEIRO GUIMARAES ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PINHEIRO GUIMARAES ADVOGADOS during the course of your relationship with PINHEIRO GUIMARAES ADVOGADOS.

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Primeiro Aditamento"):

Na qualidade de emissora e ofertante das debêntures objeto do "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Escritura de Emissão" e "Debêntures", respectivamente, sendo as Debêntures da 1ª (primeira) série, "Debêntures DI I", as Debêntures da 2ª (segunda) série, "Debêntures DI II" (em conjunto com as Debêntures DI I, "Debêntures DI"), as Debêntures da 3ª (terceira) série, "Debêntures Pré" e as Debêntures da 4ª (quarta) série, "Debêntures IPCA"):

(1) **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.348.231, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

de outro lado,

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

Sendo a Emissora e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

RESOLVEM por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente Primeiro Aditamento, que será regido pelos seguintes termos e condições:

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 19 de dezembro de 2024, foi celebrada a Escritura de Emissão entre a Emissora e a Securitizadora, a qual foi registrada na JUCESP em 2 de janeiro de 2025, sob o n.º ED006330-7/000 ("Escritura de Emissão Original"), com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 16 de dezembro de 2024 ("RCA"), nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), cuja ata foi registrada na JUCESP em 2 de janeiro de 2025, sob o n.º 715/25-6, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 8 de janeiro de 2025, 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), em

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, no artigo 142, parágrafo 1º, e no artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações;

(B) as Debêntures foram subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão, em até 4 (quatro) séries, da Securitizadora ("CRI", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI DI I", os CRI da 2ª (segunda) série, "CRI DI II" (em conjunto com os CRI DI I, "CRI DI"), os CRI da 3ª (terceira) série, "CRI Pré" e os CRI da 4ª (quarta) série, "CRI IPCA"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (tricentésima septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), sendo que os CRI, serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, da Resolução CMN 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(C) nos termos das Cláusulas 6.14 e seguintes da Escritura de Emissão, no âmbito da Oferta, seria adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; **(iii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição; e **(iv)** do exercício ou não da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de Bookbuilding").

(D) em 29 de janeiro de 2025, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, o qual definiu: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, quais sejam, 4 (quatro) séries; **(ii)** a taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, quais sejam, **(a)** 99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI (conforme definido no Prospecto Preliminar) para os CRI DI I e, consequentemente, para as Debêntures DI I; **(b)** 100% (cem por cento) da Taxa DI para os CRI DI II e, consequentemente, para as Debêntures DI II; **(c)** 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI Pré e, consequentemente, para as Debêntures Pré; e **(d)** 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI IPCA e, consequentemente, para as Debêntures IPCA, **(iii)** o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures emitidas, qual seja, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) e (**iv**) o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI;

(E) nesse sentido, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão para **(i)** refletir, nas Cláusulas 6.2, 6.3, 6.5, 6.14.1 e 6.16, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, **(ii)** retificar a Cláusula 12.4, **(iii)** excluir as Cláusulas 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.14.2, e 6.16.6; e **(iv)** realizar

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

alterações correlatas que se façam necessárias, incluindo a substituição do Anexo I e do Anexo IV à Escritura de Emissão pelo Anexo A e Anexo B ao presente Primeiro Aditamento, respectivamente.

(F) até a presente data, as Debêntures e os CRI não foram integralizados, e ainda de acordo com a Cláusula 12.4, item (v) da Escritura de Emissão, o presente Primeiro Aditamento é celebrado sem a necessidade de aprovação societária pela Emissora ou de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em assembleia geral de debenturistas ou em assembleia especial de titulares dos CRI.

Resolvem as Partes por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente Primeiro Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições dispostas abaixo.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Primeiro Aditamento, terão os significados que lhe são atribuídos na Escritura de Emissão.

2 AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS

2.1 O presente Primeiro Aditamento é celebrado com base nas deliberações da RCA.

2.2 Nos termos da Cláusula 2.1, item (ii) da Escritura de Emissão, salvo haja determinação diversa por autoridade competente, este Primeiro Aditamento será protocolado na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração, sendo certo que este Primeiro Aditamento, deverá ser arquivado na JUCESP em até 30 (trinta) dias contados da data do seu respectivo protocolo. Em caso de formulação de exigências pela JUCESP, a Emissora deverá providenciar o cumprimento de referidas exigências no menor prazo possível, sendo certo que o prazo de 30 (trinta) dias estabelecido acima será automaticamente prorrogado por 1 (um) prazo adicional de 30 (trinta) dias, desde que mantida em vigor a prenotação e cumpridas as exigências.

3 ADITAMENTOS

3.1 Tendo em vista que o Procedimento de *Bookbuilding* determinou que a emissão das Debêntures seja realizada em 4 (quatro) séries, as Partes desejam alterar a denominação da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A."

3.2 As Partes resolvem, de comum acordo, alterar as Cláusulas 6.2, 6.3, 6.5, 6.14.1 e 6.16, que passarão a vigorar com as seguintes redações, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*:

"6.2 Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo ***(i)*** *R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) relativos às Debêntures DI I;* ***(ii)*** *R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) relativos às Debêntures DI II;* ***(iii)*** *R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) relativos às Debêntures Pré; e* ***(iv)*** *R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) relativos às Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.*

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

6.3 Quantidade. Foram emitidas 400.00 (quatrocentas mil) Debêntures, sendo ***(i)*** *102.336 (cento e duas mil e trezentos e trinta e seis) Debêntures DI I,* ***(ii)*** *61.969 (sessenta e uma mil e novecentos e sessenta e nove) Debêntures DI II;* ***(iii)*** *203.669 (duzentas e três mil e seiscentos e sessenta e nove) Debêntures Pré; e* ***(iv)*** *32.026 (trinta e duas mil e vinte e seis) Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, na Data de Emissão, sendo que não foi exercida a opção da Emissora, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, de aumentar, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, qual seja de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondentes a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente, na Data de Emissão, a até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), totalizando até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"), no âmbito da emissão dos CRI.*

(...)

6.5 Séries. A Emissão é realizada em 4 (quatro) séries, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, sendo que a quantidade de CRI e, consequentemente, de Debêntures emitidas em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI e, consequentemente de Debêntures, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI e, consequentemente, das Debêntures alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI e, consequentemente, de Debêntures objeto da Emissão. Não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, e nenhuma das séries foi cancelada ("Sistema de Vasos Comunicantes").

(...)

6.14.1 No âmbito da Oferta, foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definiu, em conjunto com a Devedora: ***(i)*** *o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, quais sejam, 4 (quatro) séries;* ***(ii)*** *a taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, quais sejam,* ***(a)*** *99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI para os CRI DI I e, consequentemente, para as Debêntures DI I;* ***(b)*** *100% (cem por cento) da Taxa DI para os CRI DI II e, consequentemente, para as Debêntures DI II;* ***(c)*** *15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI Pré e, consequentemente, para as Debêntures Pré; e* ***(d)*** *8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI IPCA e, consequentemente, para as Debêntures IPCA;* ***(iii)*** *o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures emitidas, qual seja, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando que não foi exercida a Opção de Lote Adicional,* sendo ***(a)*** *R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) correspondentes aos CRI DI I e, consequentemente para as Debêntures DI I,* ***(b)*** *R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI DI II e, consequentemente para as Debêntures DI II,* ***(c)*** *R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI Pré e, consequentemente para as Debêntures Pré, e* ***(d)*** *R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) correspondentes aos CRI IPCA e, consequentemente para as Debêntures IPCA, e (****iv****) o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI. ("Procedimento de Bookbuilding").*

(...)

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

6.16 Juros Remuneratórios

6.16.1 Remuneração das Debêntures DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 99,0000% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI I"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

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

p = 99,0000 (noventa e nove inteiros);

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

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

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

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

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

(v) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 2º dia útil anterior a data de cálculo; e

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Debêntures DI I, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização.

6.16.2 Remuneração das Debêntures DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 100,0000% (cem por cento)da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI II"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

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

p = 100,0000 (cem inteiros);

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

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

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

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

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

(v) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 2º dia útil anterior a data de cálculo; e

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Debêntures DI II, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização.

6.16.3 Remuneração das Debêntures Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, conforme definidos no Procedimento de Bookbuilding, de 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Pré"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = 15,0905 (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo); e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização das Debêntures Pré, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures Pré, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "DP".

6.16.4 Remuneração das Debêntures IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding, calculadas de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures Pré, "Remuneração das Debêntures"). O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VN_A \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração das Debêntures IPCA, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

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

onde:

"Taxa" = 8,1125 (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo); e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização das Debêntures IPCA, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures IPCA, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "DP"."

3.3 As Partes resolvem, de comum acordo, retificar a Cláusula 12.4 da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturista e assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme aplicável, para deliberar sobre: ***(i)*** *a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras,* ***(ii)*** *a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços;* ***(iii)*** *a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos nesta Escritura de Emissão,* ***(iv)*** *a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração das Debêntures e no fluxo de pagamentos das Debêntures; e* ***(v)*** *decorrentes do resultado do Procedimento de Bookbuilding e modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) e (ii) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista ou aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista ou os Titulares de CRI."*

3.4 As Partes resolvem, de comum acordo, excluir as Cláusulas 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.14.2, e 6.16.6 da Escritura de Emissão, tendo em vista a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.5 As Partes resolvem, de comum acordo, substituir o Anexo I e o Anexo IV à Escritura de Emissão pelo **Anexo A** e pelo **Anexo B** ao presente Primeiro Aditamento, respectivamente.

4 RATIFICAÇÕES

4.1 As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Primeiro Aditamento não implicam novação.

4.2 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

5.2 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

5.3 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

5.4 Este Primeiro Aditamento será arquivado na JUCESP, nos termos da Cláusula 2.1, (ii), da Escritura de Emissão.

5.5 As Partes assinam este Primeiro Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

5.5.1 Este Primeiro Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Primeiro Aditamento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Primeiro Aditamento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

5.6 Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.7 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

(*As assinaturas seguem na página seguinte*.)

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

(*Página de Assinaturas do* "Primeiro *Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*")

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. 

Nome:
CPF n.º

2. 

Nome:
CPF n.º

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

ANEXO A

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

	(M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e	220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP			

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

	149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

	(Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508)				

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

	Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

	(M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632)	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

	Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

2.1 Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento (*)
CCISA82	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	72.800.000	18,2%
CCISA192	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	68.000.000	17,0%
CCISA40	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	47.000.000	11,7%
CCISA184	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	39.268.003	9,8%
CCISA186	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	35.060.000	8,8%
CCISA126	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	18.689.414	4,7%
CCISA125	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	29.500.000	7,4%
CCISA178	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	28.350.000	7,1%
CCISA185	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	24.528.000	6,1%

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

CCISA169	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	13.000.000	3,2%
CCISA190	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	12.700.000	3,2%
CCISA147	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	11.104.583	2,8%

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

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro

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

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2025	57.174.481	59.812.903	116.987.384
2026	61.882.203	62.415.536	124.297.739
2027	52.436.920	41.872.735	94.309.655
2028	28.022.055	20.387.334	48.409.389
2029	8.725.000	7.270.833	15.995.833
Total (R$)			**400.000.000**

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

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

Nos últimos 3 (três) anos, a Emissora empregou na construção e aquisição de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 4.594,4 milhões de reais, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 4 desta Escritura de Emissão, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

<u>Tabela 4</u> – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

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

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2022	R$ 1.285,3
2023	R$ 1.647,3
2024	R$ 1.661,8
Total	**R$ 4.594,4**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Emissora empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 4.594,4 milhões de reais, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

ANEXO B

ANEXO IV

TABELA DE DESPESAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Taxa de Emissão	Flat	Opea	22.509,85	0,070286%	20.000,00	0,062449%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	Opea	3.939,22	0,012300%	3.500,00	0,010929%
Pesquisa Reputacional	Flat	Opea	249,00	0,000777%	249,00	0,000777%
Agente de liquidação	Flat	Opea SCD	27.988,34	0,087393%	24.000,00	0,074939%
Auditores da Companhia	Flat	KPMG	733.137,83	2,289196%	625.000,00	1,951539%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	B3	86.750,00	0,270874%	86.750,00	0,270874%
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	B3	4.000,00	0,012490%	4.000,00	0,012490%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	1.000,00	0,003122%	1.000,00	0,003122%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.830,00	0,008837%	2.830,00	0,008837%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	15.872,00	0,049560%	15.872,00	0,049560%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,029855%	8.000,00	0,024980%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	5.975,86	0,018659%	5.000,00	0,015612%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	17.927,57	0,055978%	15.000,00	0,046837%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Vórtx	11.951,72	0,037319%	10.000,00	0,031225%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	28.684,12	0,089565%	24.000,00	0,074939%
Escriturador do CRI [Implantação]	Flat	Vórtx	1.195,17	0,003732%	1.000,00	0,003122%
Assessor Legal - Companhia	Flat	LDR	149.174,21	0,465791%	140.000,00	0,437145%
Assessor Legal - Coordenadores	Flat	PG-A	213.106,02	0,665416%	181.672,88	0,567267%
Agência de Publicidade e Diagramação	Flat	Luz	12.000,00	0,037470%	9.984,00	0,031175%

Docusign Envelope ID: 81E93013-C8BD-4069-8302-40825D7A11A1

Comissão de Estruturação	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Sucesso	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Imposto Gross Up	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Auditora do P.S.	Flat	Grant Thornton	3.200,00	0,009992%	3.200,00	0,009992%
Contabilidade do P.S.	Flat	VACC	1.440,00	0,004496%	1.440,00	0,004496%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,468369%	150.000,00	0,468369%
Agência de Classificação de Risco	Flat	S&P	108.750,00	0,339568%	90.480,00	0,282520%
Total			**1.611.242,28**	**5,0310444%**	**1.422.977,88**	**4,4431958%**

Despesas Recorrentes	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**Valor Líquido**	**% valor da emissão**
Taxa de Administração	Mensal	Opea	3.939,22	0,012300%	3.500,00	0,010929%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	16.602,10	0,051839%	15.000,00	0,046837%
Verificação Destinação de Recursos	Semestral	Vórtx	1.328,17	0,004147%	1.200,00	0,003747%
Instituição Custodiante	Anual	Vórtx	8.854,45	0,027648%	8.000,00	0,024980%
Escriturador	Anual	Vórtx	26.563,36	0,082943%	24.000,00	0,074939%
Liquidante	Anual	Opea SCD	27.988,34	0,087393%	24.000,00	0,074939%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,009992%	3.200,00	0,009992%
Contabilidade	Trimestral	VACC	1.440,00	0,004496%	1.440,00	0,004496%
B3: Custódia do Lastro	Mensal	B3	2.880,00	0,008993%	2.880,00	0,008993%
Agência de Classificação de Risco	Anual	S&P	108.750,00	0,339568%	90.480,00	0,282520%
Total anual			**282.205,28**	**0,881176%**	**249.400,00**	**0,778742%**

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET
034446825-9

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

DATADOR

JUCESP - ATOS GERAIS
GUICHÊ
31 JAN 2025
PROTOCOLO

INFORMAÇÕES

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º, DECRETO 1.800/96

NOME EMPRESARIAL

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

USO EXCLUSIVO DA JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
0.383.004/25-1

ATO(S)
Debenture Aditamento

PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO PARA RETIRADA DO DOCUMENTO			
FAVOR PREENCHER TODOS OS CAMPOS COM ANTECEDÊNCIA			
RESPONSÁVEL:			
RG:		EMAIL:	
TELEFONE:		ASSINATURA:	



ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Versão de Assinatura

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES DA 370ª (TRICENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora – CVM n.º 477
CNPJ n.º 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
CNPJ n.º 08.797.760/0001-83
Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia
CEP 04.551-060, São Paulo – SP

celebrado com a

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

19 de dezembro de 2024.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Sumário

1 DEFINIÇÕES 3
2 REGISTRO NA CVM E NA ANBIMA 15
3 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 15
4 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI 17
5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 38
6 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 47
7 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 48
8 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 51
9 FORMADOR DE MERCADO 51
10 ESCRITURAÇÃO 52
11 AGENTE DE LIQUIDAÇÃO 52
12 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO 52
13 SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 52
14 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 53
15 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA 60
16 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO dos CRI 73
17 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO dos CRI 76
18 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 78
19 ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI 84
20 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS 90
21 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 98
22 PUBLICIDADE 101
23 FATORES DE RISCO 101
24 DISPOSIÇÕES GERAIS 101
25 NOTIFICAÇÕES 104
26 LEI APLICÁVEL E FORO 105
27 ANEXO I DESCRIÇÃO DAS CCI 107
28 ANEXO II DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA 161
29 ANEXO III CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI 163
30 ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA 165
31 ANEXO V DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES 167
32 ANEXO VI DESTINAÇÃO DE RECURSOS 168
33 ANEXO VII MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO 184
34 ANEXO VIII TABELA DE DESPESAS 185
35 ANEXO IX DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO 187
36 ANEXO X HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 188

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES DA 370ª (TRICENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160, a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo), bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Afiliadas": significa as Controladas e os Controladores da Securitizadora (conforme abaixo definidos), em conjunto;

"Agência de Classificação de Risco": significa a *Standard & Poor's Ratings* do Brasil Ltda., conforme abaixo qualificada, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, que foi contratada pela Devedora, em atenção ao disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 8.1.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60;

"Agente de Liquidação": significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob n.º 39.519.944/0001-05, responsável pelas liquidações financeiras dos CRA, nos termos da Cláusula 10 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (ii) da Cláusula 19.2 abaixo, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 11 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na alínea (f) da Cláusula 20.2 abaixo;

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares de CRI (conforme abaixo definidos), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 18 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 18.5 e seguintes deste Termo;

"Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.6.1 abaixo;

"ANBIMA": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": tem o significado previsto na Cláusula 20.10.11 abaixo;

"Assembleia Especial": significa a assembleia especial de Titulares de CRI, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"Atualização Monetária": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (vi) abaixo;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES,** estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"CCI DI I": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI I por ela representados será realizado conforme disposto neste Termo de Securitização;

"CCI DI II": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI II por ela representados será realizado conforme disposto neste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

"CCI Pré": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Pré, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Pré por ela representados será realizado conforme disposto neste Termo de Securitização;

"CCI": significa, em conjunto, a CCI DI I, CCI DI II e a CCI Pré;

"Código ANBIMA": significa o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor nesta data;

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Comunicação de Amortização Obrigatória dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.6.2 abaixo;

"Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.5.2 abaixo;

"Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 4.7.2 abaixo;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 99353-4, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Conta de Liquidação B3 1ª Série": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 223-2, mantida na agência n.º 0001, do Agente de Liquidação, por meio da qual será operacionalizado a integralização e todos os pagamentos ordinários e extraordinários do CRI da 1ª Série no ambiente B3;

"Conta de Liquidação B3 2ª Série": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 223-3, mantida na agência n.º 0001, do Agente de Liquidação, por meio da qual será operacionalizado a integralização e todos os pagamentos ordinários e extraordinários do CRI da 2ª Série no ambiente B3;

"Conta de Liquidação B3 3ª Série": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 223-4, mantida na agência n.º 0001, do Agente de Liquidação, por meio da qual será operacionalizado a integralização e todos os pagamentos ordinários e extraordinários do CRI da 3ª Série no ambiente B3;

"Conta de Liquidação B3 4ª Série": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 223-5, mantida na agência n.º 0001, do Agente de Liquidação, por meio da qual será operacionalizado a integralização e todos os pagamentos ordinários e extraordinários do CRI da 4ª Série no ambiente B3;

"Contas de Liquidação B3": significa, quando em conjunto, a Conta de Liquidação B3 1ª Série, a Conta de Liquidação B3 2ª Série, a Conta de Liquidação B3 3ª Série e a Conta de Liquidação B3 4ª Série, por meio das quais serão operacionalizadas a integralização e todos os pagamentos ordinários e extraordinários dos CRI no ambiente B3. As Contas de Liquidação B3 e todos os recursos presente e futuros integram o Patrimônio Separado dos CRI;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

"Contador do Patrimônio Separado": significa a **VERDUS SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE E TECNOLOGIA S/S LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, 151, conjunto 502, CEP 05.410-010, inscrita no CNPJ sob o nº 23.092.592/0001-14, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores, em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos;

"Controlada": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

"Controladora": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

"Controle": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Coordenador Líder" ou "Safra": significa o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28;

"Coordenadores": significam, em conjunto, o Coordenador Líder, o Itaú e a XP;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que nela venham a ser depositados, incluindo o Fundo de Despesas; **(iii)** as Contas de Liquidação B3 e todos os valores que nela venham a ser depositados; e **(iv)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários": significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pelas CCI, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures da respectiva série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CRI": significam, em conjunto, os CRI DI, os CRI Pré e os CRI IPCA;

"CRI DI": significam, em conjunto, os CRI DI I e os CRI DI II;

"CRI DI I": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Securitizadora;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

"CRI DI II": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (Segunda) Série da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Securitizadora;

"CRI Pré": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (Terceira) Série da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Securitizadora;

"CRI IPCA": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (Quarta) Série da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Securitizadora;

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custos e Despesas Destinação": tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de janeiro de 2025;

"Data de Emissão dos CRI": significa o dia 15 de janeiro de 2025;

"Data de Integralização": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.1.3, itens (viii) e (ix) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures": significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 5.3 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (xiv) abaixo;

"Debêntures": significam, em conjunto, as Debêntures DI, as Debêntures Pré e as Debêntures IPCA;

"Debêntures DI": significam, em conjunto, as Debêntures DI I e as Debêntures DI II;

"Debêntures DI I": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada da 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"Debêntures DI II": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada da 2ª (segunda) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"Debêntures Pré": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada da 3ª (terceira) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"Debêntures IPCA": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada da 4ª (quarta) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"Debenturista": significa o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Decreto 8.426": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora": tem o significado previsto na Cláusula 7.1, inciso (i), alínea (a) da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Despesas": significam as despesas previstas na Cláusula 20.2 abaixo;

"Devedora" ou "Companhia": significa a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83, sob o NIRE 35.300.348.231, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP;

"Dia Útil": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.7 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, mas não se limitando **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização, **(iv)** o Boletim de Subscrição das Debêntures, **(v)** o Contrato de Distribuição, **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado; **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início; **(vii)** a Lâmina da Oferta; **(viii)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(ix)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável;

"Efeito Adverso Relevante": significa **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; e/ou **(ii)** qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Emissão": significa a presente emissão de CRI em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

"Empreendimentos Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;

"Escritura de Emissão" ou "Escritura de Emissão de Debêntures": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado, em 19 de dezembro de 2024, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 19 de dezembro de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escriturador dos CRI": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 10 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 20.2, alínea (d), item (i) abaixo;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 17.1 abaixo;

"Evento de Inadimplemento": tem o significado previsto na Cláusula 14.2 abaixo;

"Eventos de Inadimplemento Automático": tem o significado previsto na Cláusula 14.2.1 abaixo;

"Eventos de Inadimplemento Não Automático": tem o significado previsto na Cláusula 14.2.2 abaixo;

"Evento de Retenção de Tributos": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"Fundo de Despesas": significa o fundo de despesas a ser constituído nos termos da Cláusula 20.10 abaixo;

"Instituição Custodiante": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditamentos e dos Créditos Imobiliários, na qual será registrado o presente Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 20.2, alínea (b) abaixo;

"Instituições Participantes da Oferta": significam os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidores": significam, em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;

"Investidores Profissionais": significam os investidores definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados": significam os investidores definidos nos artigos 12 e 13 da

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"Intenção de Investimento": significa a intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor;

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"Itaú": significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lâmina": significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160;

"Lei 4.591/64": significa a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;

"Lei 6.385/76": significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"Lei 8.981/95": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.249/95": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613/98": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

"Lei 10.931/04": significa a Lei n.º 10.931, de 2 agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033/04": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 12.846/13": significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430/22": significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"Leis Anticorrupção": tem o significado previsto na Cláusula 6.29.2, item (xii) da Escritura de Emissão de Debêntures;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Meios de Divulgação": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais devem ser

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações requeridas pela CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. A critério dos Coordenadores da Oferta, da Securitizadora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Oferta": significa a presente oferta de distribuição pública de CRI, que será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, da Lei 6.385/76 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Resolução CVM 160;

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.7.2 abaixo;

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 4.7 abaixo;

"Opção de Lote Adicional": significa a opção da Devedora, em comum acordo com os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), totalizando até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

"Operação de Securitização": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Ordem de Pagamentos": significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Emissora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.1.3 item (xxii) deste Termo de Securitização;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder, para participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de reservas;

"Patrimônio Separado dos CRI": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão;

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI da respectiva série, correspondente ao período em questão. Cada

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI;

"Período de Reserva": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"Pessoas Vinculadas": significam, os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"Prazo Máximo de Colocação": tem o significado atribuído na Cláusula 7.24 abaixo;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (viii) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas pelos Coordenadores, durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, bem como nos termos deste Termo de Securitização, para definição: **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a Remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a remuneração das Debêntures de cada série, limitada às Taxas Teto; **(iii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição; e **(iv)** do exercício ou não da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º da Resolução CVM 160;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Público-Alvo": significam os Investidores;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22, conforme declaração da Emissora constante do Anexo IX deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor;

"Remuneração das Debêntures": significa a Remuneração das Debêntures conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Remuneração dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (vii) abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo": tem o significado previsto na Cláusula 4.5 abaixo;

"Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.5.1 abaixo;

"Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.4.3 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 80": significa a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"Resolução CVM 81": significa a Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Sistema de Vasos Comunicantes": sistema, por meio do qual, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista na Cláusula 4.1.3 (iv), abaixo, 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, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;

"Titulares de CRI": significam os titulares de CRI;

"Tributos": significam todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

de Debêntures, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, a serem suportados pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Valor Base da Oferta": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (iii) abaixo;

"Valor da Integralização das Debêntures": significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 20.10 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 20.10 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (vi) abaixo;

"Valor Nominal Unitário das Debêntures": significa o valor nominal unitário das Debêntures DI e das Debêntures Pré, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA": significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Valor Total da Emissão": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (iii) abaixo; e

"XP": significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78.

1.2 Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

2 REGISTRO NA CVM E NA ANBIMA

2.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta não será objeto de análise prévia da CVM e será registrada perante a CVM, sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Resolução CVM 160.

2.2 A Oferta será registrada perante a ANBIMA nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.3 Em decorrência do estabelecido no Contrato de Distribuição, a Devedora declarou seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora poderá fazer exigências relacionadas à Emissão, inclusive relacionadas ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CMN 5.118, hipótese em que a Devedora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Distribuição e da Escritura de Emissão de Debêntures a (a) colaborar com os Coordenadores para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela entidade reguladora ou autorreguladora e (b) disponibilizar tempestivamente os documentos comprobatórios necessários à confirmação da adequação da Emissão e da Devedora aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos CRI, à Emissão e à Oferta, inclusive aqueles constantes da Resolução CMN 5.118.

2.4 A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

3 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.1.1. *Vinculação*. A Emissora declara que, para fins do artigo 26 da Lei 14.430/22, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Debêntures, devidas exclusivamente pela Devedora, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.2. *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva liquidação dos CRI, bem como a inscrição de seu nome, no

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

"*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" da Devedora, conforme Cláusula 6.6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.2 Considerando o disposto na Cláusula 3.1.2 acima, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

3.3 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

3.4 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

3.5 Uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

3.6 A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios e seus eventuais aditamentos, devidamente assinados pelas Partes, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.7 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.

3.8 Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua formalização. Para fins de esclarecimento, a data de formalização será a data de assinatura do respectivo aditamento, observada a cláusula 24.18 deste Termo de Securitização.

3.9 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

3.10 A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

3.11 Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

3.11.1 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo IX a este Termo de Securitização, acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

3.12 O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.13 A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Valor da Integralização das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.14 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no boletim de subscrição das Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado pela Emissora no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que os recursos já estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos recursos que venham a estar disponíveis na Conta do Patrimonio Separado em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

4 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

4.1 Aprovação Societária da Emissora, da Devedora e Características dos CRI:

4.1.1. *Aprovação Societária da Emissora*. A Oferta e a Emissão foram devidamente aprovadas com base no artigo 29, §3º, do estatuto social da Securitizadora, segundo o qual compete aos diretores e/ou aos procuradores da Securitizadora, observada a forma de representação prevista no estatuto social da Securitizadora, a assinatura de documentos necessários em emissões de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado, como é o caso da presente emissão dos CRI, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica. O estatuto social da Securitizadora foi alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 23 de agosto de 2023, sob o n.º 340.626/23-9, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 1º de setembro de 2023, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades Anônimas, conforme em vigor.

4.1.2 *Aprovação Societária da Devedora.* A emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Emissão" e "Lei das Sociedades por Ações", respectivamente), e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) foram realizada com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 16 de dezembro de 2024 ("RCA da Devedora") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da Emissão e a vinculação das Debêntures à Operação

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

de Securitização, bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Devedora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na RCA da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.3 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) *Número da Emissão*: A Emissão corresponde a 370ª (Tricentésima Septuagésima) emissão de CRI da Emissora;

(ii) *Número de Séries*. A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;

(iii) *Valor Total da Emissão*. O valor da Emissão será de, inicialmente, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Base da Oferta"), observado que o Valor Base da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, podendo totalizar até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão");

(iv) *Quantidade de CRI*. Serão emitidos, inicialmente, 400.000 (quatrocentos mil) CRI, na Data de Emissão, observado que a quantidade de CRI poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, ou seja, podendo totalizar até 500.000 (quinhentos mil CRI). Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI seja superior a 400.000 (quatrocentos mil) CRI (considerando o exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional), o Valor Base da Oferta previsto no item (iii) acima e a quantidade dos CRI prevista neste item, após o Procedimento de *Bookbuilding*, poderão ser acrescidos, sendo que os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária da Devedora ou aprovação em Assembleia Especial ou assembleia geral de Debenturista. Salvo haja determinação diversa por autoridade competente, o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures previsto acima deverá ser arquivado na JUCESP, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) *Valor Nominal Unitário*. O Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vi) *Atualização Monetária.* **(a)** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I não será atualizado monetariamente; **(b)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II não será atualizado monetariamente; **(c)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Unitário dos CRI Pré não será atualizado monetariamente; e **(d)** o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento dos CRI IPCA ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"), que será calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1.4 deste Termo de Securitização;

(vii) *Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI*. Os CRI farão jus à Remuneração CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 5.2 e 5.3 abaixo;

(viii) *Preço de Integralização*. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item (ix) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva série, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI e dos CRI Pré, e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na remuneração do IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IBGE"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA;

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

(x) *Amortização dos CRI*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou dos CRI Pré, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III a este Termo de Securitização;

(xi) *Regime Fiduciário*. Será instituído o Regime Fiduciário CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, conforme declaração constante do Anexo IX deste Termo;

(xii) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*. Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre **(i)** Investidores Qualificados; e **(ii)** entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

(xiii) *Data de Emissão dos CRI*. 15 de janeiro de 2025;

(xiv) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o prazo dos (a) CRI DI I será de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI DI I"); (b) CRI DI II será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI DI II"); (c) CRI Pré será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI Pré"); e (d) CRI IPCA será de 3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2035 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI DI II e a Data de Vencimento dos CRI Pré, "Datas de Vencimento dos CRI");

(xv) *Local de Emissão dos CR*I. São Paulo – SP;

(xvi) *Encargos Moratório*s. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios");

(xvii) *Forma e Comprovação de Titularidade*. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada (a) por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou (b) por extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;

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

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

(xx) *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxi) *Pagamentos*. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 6 abaixo;

(xxii) *Ordem de Pagamentos*. Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência:

(i) despesas devidas e de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente devidos;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iv) pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série;

(v) pagamento da amortização dos CRI da respectiva série; e

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(vi) pagamento decorrente de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

(xxiii) *Garantias*. Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros;

(xxiv) *Coobrigação da Emissora*. Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxv) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliário*s. Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxvi) *Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se"*. Conforme tabela constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxvii) *Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64*. Conforme tabela constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxviii) *Código ISIN dos CRI*. BRRBRACRISB0 para os CRI DI I; BRRBRACRISC8, para os CRI DI II; BRRBRACRISD6, para os CRI Pré e BRRBRACRISE4, para os CRI IPCA;

(xxix) *Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos*. 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;

(xxx) *Classificação de Risco dos CRI*. A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Securitizadora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https:// app.opeacapital.com/pt/emissoes. Neste *website*, buscar por " Cury" ou "370", e assim obter todos os documentos desejados;

(xxxi) *Classificação ANBIMA dos CRI*. De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: "Hibrido", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(ii)** concentração: "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(iii)** tipo de segmento: "apartamentos ou casas" e "imóvel comercial e lajes corporativas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

residencial de apartamentos ou casas e/ou imóveis comerciais, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, itens "a" e "e", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações;

(xxxii) *Duration dos CRI*. Aproximadamente 4,00 anos, para os CRI DI I; aproximadamente 4,55 anos, para os CRI DI II; aproximadamente 4,42 anos, para os CRI Pré e aproximadamente 6,96 anos para os CRI IPCA;

(xxxiii) *Número de Ordem*. O presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 370;

(xxxiv) *Revolvência*. Não aplicável;

(xxxv) *Vantagens e Restrições dos CRI***.** Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial;

(xxxvi) *Subordinação*. Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI; e

(xxxvii)*Direito ao Recebimento*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRIs nos termos desse Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares de CRIs ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

4.2 *Destinação dos Recursos*. Os recursos líquidos a serem captados pela Emissora com a Emissão dos CRI serão destinados, em sua integralidade, para integralização das Debêntures. Os recursos líquidos a serem captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Devedora ou através de suas Controladas, nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures, para pagamento de gastos, custos e despesas ("Custos e Despesas Destinação") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VI do presente Termo de Securitização ("Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2 do Anexo VI do presente Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto tabela 3 do Anexo VI do presente Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"), até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos deste Termo de Securitização ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento dos CRI .

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

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

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

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

4.2.4. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

4.2.5. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 4.2.4 acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial, nos termos previstos neste Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

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

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

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

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

4.2.10. Para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios necessários para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

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

4.2.12. 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.

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

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

4.2.15. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

4.3 *Vinculação dos Pagamentos.* Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado dos CRI até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento das Despesas, do Valor da Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares de CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.4 *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures*. Nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures e na cláusula 4.4.8 abaixo, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"). Para os fins deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos", nos termos da Cláusula 6.18.1 da Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou **(ii)** a criação de novos tributos; ou **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou **(iv)** a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

4.4.2. No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Securitizadora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares de CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador dos CRI informando acerca do resgate

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

antecipado a ser realizado, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, descrevendo os termos e condições conforme cláusula acima.

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

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

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

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

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

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

4.5 *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures*. Nos termos da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, **(i)** após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; **(ii)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures Pré, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e **(iii)** após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar o

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo").

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

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

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

$$P = VRe * [(\mathbf{1} + \mathbf{i}) \text{ ^ } \mathbf{du/252} - \mathbf{1}]$$

onde:

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

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI da respectiva série a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI DI da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive);

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

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

4.5.4. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Pré.* Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI Pré decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

resgate antecipado dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (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 dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, 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 , correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

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

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

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

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

onde:

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

Taxa de Desconto = 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 dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

4.5.5. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI IPCA*. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI IPCA decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI IPCA, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

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

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data do Resgate Antecipado e calculado conforme fórmula indicada na Cláusula 5.2.4 abaixo;

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

onde:

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

Taxa Desconto = taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

4.5.6. A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme indicadas no Anexo III deste Termo de Securitização, o prêmio previsto nas Cláusulas 4.5.3, 4.5.4 e 4.5.5 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou dos CRI Pré, após o referido pagamento. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

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

4.6 *Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures*. Nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá, **(i)** após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; **(ii)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures Pré, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e **(iii)** após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

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

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

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

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

$$P = VRa * [(\mathbf{1} + \mathbf{i}) \text{ ^ } \mathbf{du/252} - \mathbf{1}]$$

onde:

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

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

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

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

4.6.4. *Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré*. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Pré, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, *pro*

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, 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 , correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

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

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

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

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

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

onde:

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

Taxa Desconto = 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 dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária.

4.6.5. *Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA*. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI IPCA, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

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

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva IPCA, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI IPCA, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios.

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

onde:

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

VNEk = valor unitário da parcela objeto de amortização de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva IPCA, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária.

4.6.6. A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme indicadas no Anexo III deste Termo de Securitização, o prêmio previsto nas Cláusulas 4.6.3, 4.6.4 e 4.6.5 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou dos CRI Pré, conforme o caso, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, após o referido pagamento.

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

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

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

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

4.7.6. O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente ao (a) saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou dos CRI Pré, conforme o caso, ou o saldo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, do número de Debêntures da respectiva série que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme manifestado pela Securitizadora e determinado na forma da Cláusula 6.21.6 da Escritura de Emissão de Debêntures) acrescido (b) da Remuneração de Debêntures da respectiva série aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (c) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo; e (d) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, se houver.

4.7.7. A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador dos CRI, ao Agente de Liquidação e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

4.7.8. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1 *Atualização Monetária*.

5.1.1. *Atualização Monetária dos CRI DI*. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

5.1.2. *Atualização Monetária dos CRI DII*. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DII, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

5.1.3. *Atualização Monetária dos CRI Pré*. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

5.1.4. *Atualização monetária dos CRI IPCA.* O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento dos CRI IPCA, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

"VNe" = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na primeira Data de Integralização, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

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

"n" = número total de números-índices do IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

"NIk" = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

"NIk-1" = valor do número-índice do IPCA utilizado por NIk no mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA e ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo da atualização, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

"dut" = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, deverá ser considerado dut = 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

(ii) a aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(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 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

(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) considera-se como "Data de Aniversário" todo o dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil, será considerado o primeiro dia útil imediatamente subsequente.

5.1.5. *Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA.* No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização, será

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

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 Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA. Caso tais projeções do Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA não sejam divulgadas, será utilizado, para cálculo da Atualização Monetária, o último IPCA disponível:

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

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

onde:

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

Projeção: variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

5.1.6. O Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

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

5.1.8. No caso de ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI 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 Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA, para definirem, de comum acordo, com a Securitizadora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva IPCA"). Tal assembleia especial de titulares de CRI IPCA deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido neste Termo de Securitização.

5.1.9. Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e neste 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, entre a Devedora, a Emissora e os

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

titulares de CRI IPCA quando da divulgação posterior da taxa/índice da Atualização Monetária que seria aplicável.

5.1.10. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI IPCA, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

5.1.11. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI IPCA ou caso não seja realizada a assembleia por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação em segunda convocação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá informar à Devedora, para que esta realize o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI IPCA, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização e, consequentemente, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) contados da data de encerramento da respectiva assembleia, (b) contados da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em segunda convocação ou (c) em outro prazo que venha a ser definido na referida assembleia, ou **(ii)** na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA acrescido da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo), o que ocorrer por último, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. 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. As Debêntures IPCA e consequentemente os CRI IPCA resgatadas nos termos desta Cláusula serão canceladas pela Devedora.

5.1.12. Ocorrendo o resgate das Debêntures IPCA, na forma prevista na Cláusula 5.1.11 acima, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate da totalidade dos CRI IPCA, conforme previsto neste Termo de Securitização.

5.2 *Remuneração dos CRI.*

5.2.1. *Remuneração dos CRI DI I*. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), limitado a 99% (noventa e nove por cento) ao ano ("Taxa Teto DI I"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI I"). A Remuneração dos CRI DI I será calculada conforme fórmula abaixo:

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

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

onde:

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

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

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

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

onde:

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

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

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI I;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil anterior à data de cálculo; e

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

5.2.2. *Remuneração dos CRI DI II.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding,* correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 100% (cem por cento) ao ano ("Taxa Teto DI II"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI II"). A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$F\prod_{k=1}^{n}\left[1+\left(TDI_K x\frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI II;

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100}+1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 4º (quarto) dia útil anterior à data de cálculo;

(iv) Efetua-se o produtório dos fatores diários $1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) O fator resultante da expressão (FatorDI x Fator*Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.2.3. *Remuneração dos CRI Pré*. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre: **(i)** o percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x Di equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2030, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), conforme apurado no fechamento do Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 12,55% (doze inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Pré"). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré.

DP = número de dias úteis entre a 1ª (primeira) data de integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, conforme o caso.

5.2.4. *Remuneração dos CRI IPCA*. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA" e, em conjunto com a Taxa Teto DI, a Taxa Teto DI II e a Taxa Teto Pré, "Taxa Teto"), calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Remuneração dos DI I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré, "Remuneração dos CRI"). O cálculo da Remuneração dos CRI IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VN_A \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"*Taxa*" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto IPCA; e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização dos CRI IPCA, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro.

5.2.5. A Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 4.1.3, item (iv) acima.

5.2.6. Observado o disposto na Cláusula 5.2.7 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI, conforme aplicável, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.2.7. *Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI*. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures DI e aos CRI DI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de CRI DI I e Assembleia Especial de CRI DII, para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. e consequentemente dos CRI DI I e dos CRI DI II, respectivamente, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures, a realização da assembleia geral de Debenturistas das Debêntures DI I e a assembleia geral de Debenturistas das Debêntures DI II, dependerá da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI I e da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI II, respectivamente, nos termos previstos neste Termo de Securitização, que definirão por aprovação de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Titulares de CRI DI I e dos CRI DI II, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. e consequentemente dos CRI DI I e dos CRI DI II, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativa aos CRI DI I e aos CRI DI II, previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e à Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures DI I e as Debêntures DI II. e consequentemente os CRI DI I e para os CRI DI II. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI I e da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI II, previstas acima, referidas assembleias perderão o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI I e aos CRI DI II previstas neste Termo de Securitização.

5.2.8. Caso, na Assembleia Especial respectiva série dos CRI DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. e consequentemente dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II entre a Emissora e a Devedora e os Titulares de CRI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de CRI DI da respectiva série prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI da respectiva série acrescido da Remuneração dos CRI DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI da respectiva série previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.3 *Pagamento da Remuneração dos CRI*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

6 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1 *Pagamentos*. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Conforme definido neste Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

data de pagamento prevista no Anexo III a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

7 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, em regime de garantia firme de colocação, no valor total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Garantia Firme"), devendo os CRI serem eletronicamente depositados pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 100.000 (cem mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

7.2 A Garantia Firme será prestada pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, entre os Coordenadores, conforme proporção indicada no Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição e somente será exercida desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição até a data de liquidação dos CRI, ou, então, renunciadas pelo Coordenador Líder, observado o disposto na Cláusula 4.3 do Contrato de Distribuição.

7.3 A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

7.4 Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Lei 6.385/76, da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

7.5 A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos do Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão").

7.6 O Plano de Distribuição deve prever **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta, e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

7.7 A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

7.8 Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

7.9 Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso de acordo com os Meios de Divulgação.

7.10 Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

7.11 Os Coordenadores organizarão o Procedimento de *Bookbuilding*. A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta. O Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("Período de Reserva"), sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva.

7.12 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado por meio de comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após sua definição.

7.13 A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

7.14 Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

7.15 Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

7.16 Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 7.15 acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 7.15 acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

7.17 Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

7.18 Os Coordenadores alertarão nos Prospectos que os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

7.19 Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os pedidos de reserva e das intenções de investimentos recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada aos Coordenadores.

7.20 A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.

7.21 Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, será realizado o rateio dos CRI proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebida a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

7.22 O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

7.23 Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

7.24 A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

7.25 Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

7.26 Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

7.27 Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o Preço de Integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos dos itens (viii) e (ix) da Cláusula 4.1.3 acima. Os Coordenadores serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

7.28 No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI neste Termo de Securitização.

8 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

8.1 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, devendo ser atualizada anualmente, de acordo com o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site https://app.opeacapital.com/pt/emissoes (neste *website*, buscar por "370", e assim obter todos os documentos desejados), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

8.1.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial: **(i)** Moodys Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05; **(ii)** *Fitch Ratings Brasil Ltda.*, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.813.375/0002-14.

8.1.2 A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração **(i)** uma parcela única no valor de US$15.000 (quinze mil dólares americanos); e **(ii)** parcelas anuais no valor de US$ 15.000 (quinze mil dólares americanos); para fins de monitoramento do rating. Os valores da referida remuneração serão multiplicados ao preço da cotação do dólar americano vigente à época. Para isto será considerado o preço de cotação informado pelo Banco Central do Brasil em seu site https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/historicocotacoes (neste *website* buscar por "DOLAR DOS EUA" no campo "Moeda", e em seguida clicar em "Pesquisar", após isso considerar a cotação da aba "Venda" em que consta a data da consulta). Os custos relativos à Agência de Classificação de Riscos que constam na tabela de despesas do Anexo VIII abaixo, bem como a tabela de despesas no Prospecto Preliminar e a tabela de despesas a ser considerada no Prospecto Definitivo, tomou e tomará, respectivamente, como base a cotação do dólar em 11/12/2024, o qual foi de R$ 6,0320. Dessa forma, quaisquer diferenças serão suportadas pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora caso o saldo do Fundo de Despesas seja insuficiente

9 FORMADOR DE MERCADO

9.1 Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

9.2 Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

10 ESCRITURAÇÃO

10.1 O Escriturador dos CRI atuará como escriturador, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

10.2 O Escriturador dos CRI poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 13.1 abaixo.

11 AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

11.1 O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

11.2 O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 13.1 abaixo.

12 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

12.2 O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

12.3 O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

12.4 O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 13.1 abaixo.

13 SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

13.1 O Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador dos CRI, da Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador dos CRI, pela Instituição Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI, à Instituição Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador dos CRI, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador dos CRI, Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou qualquer outro tipo de substituição do Escriturador dos CRI, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

13.2 Nos casos previstos na Cláusula 13.1 acima, o novo Escriturador dos CRI, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador dos CRI, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

13.3 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

13.4 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

14 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

14.1 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, na forma prevista na Cláusula 14.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures ou a totalidade das Debêntures de cada série, conforme o caso, e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI ou a totalidade dos CRI de cada série, conforme o caso, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

14.2 *Vencimento Antecipado das Debêntures*. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 14.2.3 a 14.2.5 abaixo, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 14.2.5 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nesta

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

cláusula, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

14.2.1 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Eventos de Inadimplemento Automático"), aplicando-se o disposto na Cláusula 14.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) questionamento judicial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou qualquer Documento da Operação, pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora"), por qualquer sociedade Controlada pela Devedora;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) liquidação, dissolução, extinção, da Devedora e/ou de qualquer Controladora; **(ii)** liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Controlada que represente individualmente mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou de Controladas que representem em conjunto mais de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Devedora, considerando em ambos os casos as últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais da Devedora; **(iii)** decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; **(iv)** pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; **(v)** pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(vi)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Securitizadora ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(vii)** requerimento pela Devedora de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item **(v)** conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente do deferimento do

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada, ou por incorporação entre Controladas da Devedora;

(vii) realização de qualquer alteração no "Acordo de Acionistas da Cury Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado em 08 de outubro de 2019 ("Acordo de Acionistas"), que afete a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(viii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta, no mínimo, categoria B, na CVM;

(ix) alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto caso **(a.1)** se o Acordo de Acionistas estiver vigente, os Controladores Cury (conforme definido abaixo) e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações se mantenham no controle, direto ou indireto, da Devedora; ou **(a.2)** haja realização de qualquer alteração no Acordo de Acionistas (incluindo sua rescisão), os Controladores Cury (conforme definido abaixo) se mantenham no controle, direto ou indireto, da Devedora; ou **(b)** a Devedora passe a ter dispersão de capital (sem controlador definido – true corporation). Para fins desta Emissão, "Controladores Cury" significa: a Cury Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 01.023.494/0001-92, e/ou o Sr. Fabio Elias Cury, inscrito no CPF/MF sob o n.º o 131.904.118-32 ou seus herdeiros necessários, conforme aplicável, observado que o Sr. Fabio Elias Cury deverá sempre ter o controle direto ou indireto da Devedora;

(x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

(xi) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas, em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional em valor, individual ou agregado, igual ou superior, ao menor entre **(a)** R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; e **(b)** valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora;

(xii) atuação, pela Devedora, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção");

(xiii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) não Destinação dos Recursos obtidos com as Debêntures na forma e no prazo indicado na Cláusula 4.2 acima; e

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, de forma a **(a)** alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas; ou **(b)** descaracterizar a emissão das Debêntures pela Devedora como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável.

14.2.2 Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 14.2.4 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Evento de Inadimplemento Não Automático"):

(i) inadimplemento pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico nos Documentos da Operação, hipótese na qual deverão ser os prazos de cura específicos;

(ii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora e/ou qualquer pessoa não mencionada no item "(iii)" da Cláusula 14.2.1 acima, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação desde que no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Devedora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial o referido questionamento: (a) não tenha sido sanado de forma definitiva; ou (b) não tenha sido objeto de efeito suspensivo, sendo certo que, nesse último caso, o efeito suspensivo deve ser mantido até a obtenção de uma decisão definitiva acerca de tal questionamento;

(iii) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos nos termos da lei;

(iv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a atividade da Devedora, exceto se **(i)** os efeitos de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Devedora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não impeçam a Devedora de exercer regularmente suas atividades; e **(ii)** não puder causar um Efeito Adverso Relevante;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta, incompleta ou insuficiente;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por suas Controladas, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Devedora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Devedora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal ou em até 10 (dez) dias, o que for menor, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que (i) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou sustado(s) por decisão judicial; ou (ii) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou suas Controladas em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Devedora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Devedora; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso **(i)** a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(ii)** tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, exceto pelos dividendos obrigatórios do lucro do exercício anterior, conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão;

(x) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, que resulte na perda efetiva, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) da totalidade do ativo da Devedora;

(xi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto em relação: **(i)** à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários Controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; ou **(ii)** à alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Securitizadora; e

(xii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados pela Devedora e enviados à Securitizadora trimestralmente, nos termos e prazos previstos na Cláusula 7.1 (i) (b) da Escritura de Emissão pela Devedora, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao trimestre findo em março de 2025 e acompanhados pela Securitizadora até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre **(1)** a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e **(2)** Patrimônio

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

(b) a razão entre **(1)** a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e **(2)** a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero).

Onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Minha Casa Minha Vida", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas, cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas);

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora;

"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e/ou nas informações trimestrais da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora.

14.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, e, consequentemente dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

14.2.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 14.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 19 abaixo.

14.2.4.1 Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, e não deliberação pelos Titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos da Cláusula 19.8, alínea (i) deste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida Assembleia Especial, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

14.2.5 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures por deliberação da Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou dos CRI Pré, conforme o caso, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Os valores devidos aos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures nos termos das Cláusulas 6.29.7 e 6.29.8 da Escritura de Emissão de Debêntures.

14.2.6 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador dos CRI, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

14.2.7 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de determinada série, e consequente resgate antecipado dos CRI

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequentemente dos CRI, da respectiva série. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequentemente dos CRI, da respectiva série não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na Ordem de Pagamentos estabelecida na Cláusula 4.1.3, item (xxii) deste Termo de Securitização, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente.

15 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

15.1 *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora*. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

15.2 *Relatório Mensal*. A Emissora elaborará e disponibilizará em sua rede mundial de computadores até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

15.3 O referido relatório mensal deverá incluir: (a) data de Emissão dos CRI; (b) saldo devedor dos CRI; (c) valor pago aos Titulares de CRI no ano; (d) data de vencimento final dos CRI; e (e) valor recebido da Devedora.

15.4 *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais*. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

15.5 *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas*. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

15.5.1 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 presente Termo de Securitização.

15.6 *Dever de Diligência*. Nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado dos CRI possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

15.6.1 A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

15.7 *Fornecimento de Informações Relativas à CCI*. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

15.7.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

15.7.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 15.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

15.7.3 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

15.7.4 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

15.8 Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, a Securitizadora, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante, em seu próprio nome, que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80;

(ii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 11.076, a Lei 14.430/22 e a Resolução CVM 60;

(iii) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;

(iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) a celebração pela Emissora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento do qual a Securitizadora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Securitizadora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Securitizadora e que a afete ou afete quaisquer de seus bens e propriedades;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(vii) os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Emissão e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de suas condições financeiras, lucros, perdas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

perspectivas e direitos em relação aos Créditos Imobiliários e aos CRI, não contendo declarações falsas, incorretas ou imprecisas ou omissões de fatos relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(viii) as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação e nos Prospectos em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos relevantes;

(ix) assume responsabilidade pelo conteúdo dos Prospectos, nos termos da regulamentação aplicável;

(x) as opiniões e análises expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressadas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;

(xi) não há fatos relevantes relativos à Securitizadora, aos Créditos Imobiliários ou aos CRI não divulgados nos documentos da Oferta cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração constante dos documentos da Oferta seja enganosa, insuficiente, incorreta ou inverídica;

(xii) as demonstrações financeiras da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora nas datas informadas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xiii) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Emissora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;

(xiv) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira, reputação, condições de quaisquer naturezas ou de suas atividades;

(xvi) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(xvii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xviii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xix) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Securitizadora, sua condição financeira, reputacional ou condições de outras naturezas, ou, ainda, suas atividades;

(xx) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xxi) a Securitizadora, seus controladores, coligadas, bem como quaisquer de suas subsidiárias ou quaisquer conselheiros, diretores ou funcionários respeitam e cumprem as Leis Anticorrupção;

(xxii) respeita e cumpre a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto dos CRI para pagamento da subscrição das Debêntures não implicará na violação da legislação ambiental ou trabalhista;

(xxiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e

(xxiv) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

15.9 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.10 Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, a Securitizadora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se durante a vigência do Contrato de Distribuição e do prazo de Emissão a:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI:

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;

(iii) cumprir fielmente as obrigações deste Termo de Securitização;

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;

(v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou identificação;

(vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Securitizadora;

(vii) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado dos CRI, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(ix) quando da aquisição dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, verificar se o montante atribuído à Devedora representa parcela igual ou superior a

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

(x) zelar para que os Créditos Imobiliários sejam identificados, atendam aos critérios de elegibilidade previstos neste Termo de Securitização e sejam adquiridos pela Securitizadora até a Data de Integralização;

(xi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado dos CRI;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(xii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes da falta de diligência por parte da Emissora;

(xiii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(xiv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(xv) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;

(xvi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado dos CRI, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI, da Resolução CVM 60, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(xvii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;

(xviii) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme Ordem de Pagamentos descrita na Cláusula 4.1.3, item (xxii) acima;

(xix) administrar o Patrimônio Separado dos CRI, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;

(xx) fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI os seguintes documentos e informações:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado dos CRI, assim como de todas as

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;

(b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado dos CRI;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI;

(f) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;

(h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série devidamente acrescidos da Remuneração da respectiva Série; (2) valor atualizado de todos os Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e

(j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

(xxi) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do Formulário de Referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

(xxii) no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive, fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;

(xxiii) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxiv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxv) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas e privilégios que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxvi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado dos CRI;

(xxvii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xxviii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP;

(c) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(d) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente

(xxix) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas da Devedora, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Agente de Liquidação;

(xxx) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxxi) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

(xxxii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer Evento de Inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxxiii) elaborar e divulgar aos Titulares de CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

(xxxiv) informar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão de Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xxxv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;

(xxxvi) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI, o valor unitário dos CRI;

(xxxvii) contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador dos CRI, a Agência de Classificação de Risco, o Agente de Liquidação, o Auditor Independente do Patrimônio Separado e o sistema de distribuição dos CRI;

(xxxviii) convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares de CRI;

(xxxix) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;

(xl) envidar os melhores esforços e manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental, inclusive no

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(xli) comunicar imediatamente aos Coordenadores e o Agente Fiduciário dos CRI sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xlii) não realizar e não permitir que suas controladas, controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xliii) não violar e não permitir que suas controladas, controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável;

(xliv) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores, administradores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xlv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado dos CRI, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60;

(xlvi) recorrer e/ou pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação e da regulamentação vigentes;

(xlvii) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

(xlviii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;

(xlix) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiadas no Custodiante;

(l) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;

(li) cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(lii) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(liii) proceder à divulgação do Aviso ao Mercado e a divulgação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, nos termos da regulamentação aplicável;

(liv) fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI para a análise da Oferta; (b) todas as informações necessárias para elaboração dos Documentos da Operação; bem como (c) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI na CVM e/ou na B3;

(lv) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;

(lvi) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3 durante o prazo de vigência dos CRI;

(lvii) comunicar imediatamente aos Coordenadores e à Devedora, até a data de liquidação dos CRI, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério da Devedora e dos Coordenadores, em conjunto, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores, em atendimento à Resolução CVM 44 e promover a atualização do seu Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as atividades e situação econômico-financeira da Securitizadora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Securitizadora e quaisquer outras informações relevantes;

(lviii) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(lix) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

(lx) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, abstendo-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito dos Coordenadores;

(lxi) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas aos Investidores no âmbito da Oferta, durante todo o processo de distribuição dos CRI, constantes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas e notificar por escrito tal fato aos Coordenadores em até 2 (dois) Dias Úteis contado de sua ciência;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(lxii) declarar que os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(lxiii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos e informações utilizadas para elaboração dos documentos da distribuição pública dos CRI e, mediante solicitação por escrito dos Coordenadores, fornecer, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação, ou em menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;

(lxiv) disponibilizar os Prospectos no seu endereço na rede mundial de computadores, observadas as instruções dos Coordenadores, que deverão fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Securitizadora e a Devedora;

(lxv) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar aos Coordenadores fatos que possam ser considerados relevantes e/ou que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes dos Prospectos;

(lxvi) disponibilizar o Prospecto Definitivo no seu endereço na internet a partir do dia seguinte à concessão, pela CVM, do registro da Oferta ou outra data, conforme eventualmente solicitado pela CVM;

(lxvii) manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização, as declarações prestadas na Cláusula 15.8 acima;

(lxviii) cumprir rigorosamente, e fazer com que suas Afiliadas e representantes cumpram a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(lxix) em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada, abster-se de: (a) usar seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, que praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção; (d) praticar, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei 7.492/86, Lei 9.613/98) e Leis Anticorrupção; (e) fazer qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal; (f) ter atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados; (g) ser inscrita no "Cadastro de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Empregadores" que tenha mantido trabalhadores em condições análogas à escravidão; e (h) ser condenada por decisão administrativa, exarada por autoridade ou órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil ou trabalho escravo e/ou sentença judicial, proferida em decorrência dos referidos atos ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou importem em crime contra o meio ambiente;

(lxx) obriga-se, durante a vigência deste Termo de Securitização, a abster-se de praticar e fazer com que suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores, funcionários e/ou partes relacionadas abstenham-se de quaisquer das Condutas Indevidas (conforme definidas abaixo), devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, inclusive por terceiros subcontratados; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Coordenadores e/ou suas afiliadas; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, que poderão tomar todas as providências que entenderem necessárias; (e) cumprir a legislação trabalhista brasileira aplicável, assim como de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República; (f) cumprir a legislação ambiental brasileira aplicável, assim como obter e manter, válidas e em vigor as licenças ambientais, autorizações, outorgas, estudos e/ou certificados minimamente necessárias para o exercício das suas atividades por força de lei ou regulamentação aplicável, incluindo, quando aplicável, o Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA e o Relatório de Impacto ao Meio Ambiente – RIMA; (g) cumprir rigorosamente ao disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente - e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela Destinação dos Recursos financeiros obtidos com a Oferta; (h) proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais, que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e (i) cumprir os critérios estabelecidos nos Princípios do Equador, incluídos os Padrões de Desempenho e pelas Diretrizes de Meio Ambiente, Saúde e Segurança definidos pela *International Finance Corporation* (IFC), cujo conteúdo declara ter tomado conhecimento e aceitá-lo como parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização;

(lxxi) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, **(a)** a Emissora, por si e por suas controladas, ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos obriga-se a não ser uma Contraparte Restrita ou constituída em um Território Sancionado ou **(b)** uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada por no Contrato não ser uma Contraparte Restrita, devendo ainda a Emissora e suas controladas manter procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde a Emissora ou suas controladas, operam, que proíbam, incluindo, mas não se

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a **(i)** Territórios Sancionados; **(ii)** Contraparte Restrita; ou **(iii)** cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo;

(lxxii) contratar e manter contratada durante toda a vigência dos CRI, às expensas da Devedora, a Agência de Classificação de Risco responsável pela classificação inicial de risco dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para esta Emissão, e pela revisão anual da classificação de risco durante toda a vigência dos CRI;

(lxxiii) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora deverá dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https:// https://app.opeacapital.com/pt/emissoes/, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

15.11 Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado dos CRI;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário dos CRI;

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização; e

(v) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

15.12 *Vedações aplicáveis à Emissora*. A Emissora declara que tem conhecimento das vedações descritas no artigo 18 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das demais vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

16 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

16.1 *Regime Fiduciário*. Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo IX deste Termo de Securitização.

16.2 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

16.2.1 Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado dos CRI, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

16.2.2 O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.

16.3 Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

16.4 *Administração do Patrimônio Separado dos CRI*. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430/22, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, 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.

16.4.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

16.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

16.6 O Patrimônio Separado dos CRI: **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado dos CRI identificadas na Cláusula 20 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 16.6.1 abaixo; e **(c)** não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

16.6.1 Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

16.7 Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

16.8 Não se aplica ao Patrimônio Separado dos CRI a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

16.9 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado dos CRI não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

16.9.1 Na hipótese prevista na Cláusula 16.9 acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado dos CRI, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

16.9.2 Na hipótese prevista na Cláusula 16.9.1 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

16.10 Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

16.11 Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado dos CRI, referida na Cláusula 16.10 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

16.11.1 Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item **(i)** da Cláusula 19.2 abaixo, a data do

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dos CRI, será 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de junho de 2025.

17 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

17.1 Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado dos CRI e promover a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de a Assembleia Especial deliberar sobre tal liquidação, sendo os eventos listados nesta Cláusula abaixo, em conjunto com os eventos listados na Cláusula 17.9 abaixo, os "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados;

(e) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado dos CRI suportarem as Despesas, em caso de inadimplência do Devedor ou em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, sendo que, nesta hipótese, não caberá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado dos CRI; ou

(f) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

17.2 Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou nomeação de nova securitizadora.

17.3 O quórum requerido para deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado dos CRI será a maioria dos Titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares de CRI, em primeira ou em segunda convocação. O quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, por sua vez, será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado dos CRI, conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

17.4 Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio de dação em pagamento, das CCI e dos eventuais Créditos do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os demais Créditos do Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos demais Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os demais Créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

17.5 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 18.

17.6 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 17.1 acima.

17.7 Na ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e observado o disposto no Artigo 31, parágrafo 1º, da Lei 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

17.8 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

17.8.1. A Assembleia Especial prevista na Cláusula 17.2 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei n.º 14.430 e os artigos 26, parágrafo 1º, e 28 da Resolução CVM 60.

17.8.2. Na Assembleia Especial prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, nos termos do parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão dos CRI mediante a dação em pagamento

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

17.9 *Demais Eventos de Liquidação*: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário dos CRI. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual deverá ser nomeado o agente liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou **(c)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(a) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção;

(b) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social; ou

(c) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

18 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

18.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

18.2 Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a consistência e veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Companhia, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo X deste Termo de Securitização.

18.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial nos termos da Cláusula 19 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xix) acompanhar a Destinação dos Recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado; E

(xxi) fornecer, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora, uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

18.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 18.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável.

18.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

18.4 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado, no endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, no telefone (11) 3030-7177 e no correio eletrônico: agentefiduciario@vortx.com.br. Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo X.

18.5 O Agente Fiduciário dos CRI receberá às custas do Patrimônio Separado dos CRI, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor **(i)** uma parcela de implantação no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; **(ii)** parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido em favor do Agente Fiduciário dos CRI a título de "*abort fee*", sendo o pagamento devido até o 1º (primeiro) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

18.5.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

18.5.2. A remuneração definida na Cláusula 18.5 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

18.5.3. As parcelas citadas na cláusula 18.5 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

18.5.4. Referidas parcelas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

18.5.5. O faturamento destas parcelas poderá ser realizado por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, à Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 17.595.680/0001-36.

18.5.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Devedora, ou de Reestruturação (conforme definido abaixo), bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Devedora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do "relatório de horas", observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em assembleia especial de Investidores. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação. Não será entendido como Reestruturação eventual ajuste de cronograma dos CRI decorrente de pré-pagamento ou qualquer evento que impacte no fluxo de pagamentos dos CRI por eventos de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

18.5.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

18.5.8. As remunerações citadas nesta cláusula deverão ser pagas pela Emissora após o recebimento da Nota Fiscal, a ser enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI, para o e-mail pagamento@opeacapital.com.

18.5.9. *Despesas*. A Devedora ou a Emissora, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado dos CRI para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações.

18.5.10. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou pela Devedora, conforme o caso, no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, **(i)** incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora ou pela Devedora conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e **(ii)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na Ordem de Pagamentos.

18.5.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora, pelo Patrimônio Separado dos CRI ou pelos investidores, conforme o caso.

18.6 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

18.7 A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

18.8 Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 18.6, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

18.9 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula18.3 acima.

18.10 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

18.11 A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na B3.

18.12 O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado dos CRI para liquidar os CRI.

18.13 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo X contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário nesta data.

19 ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

19.1 Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, que deverá ser individualizada por Série ou conjunta, nos termos abaixo:

(i) a Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das séries, quais sejam (a) alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas não se limitando, a (a.1) Remuneração da respectiva série e sua forma de cálculo; (a.2) amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva Série; e (a.3) Valor Nominal Unitário da respectiva série ou seu respectivo saldo, conforme aplicável; (b) alteração na

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

espécie das Debêntures da respectiva série; e (c) demais assuntos específicos a uma determinada série; e

(ii) a Assembleia Especial será realizada conjuntamente, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea "(i)" acima, incluindo, mas não se limitando, (a) a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI (desde que não específico a uma determinada série apenas), conforme previstos neste Termo de Securitização; (b) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos neste Termo de Securitização; (c) obrigações da Emissora previstas nesta Cláusula 19.1 deste Termo de Securitização; (d) não declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (e) a renúncia ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, conforme previstas neste Termo de Securitização; e (g) criação de qualquer evento de repactuação.

19.2 *Competência da Assembleia Especial*. Compete privativamente à Assembleia Especial, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI de determinada série, conforme o caso, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que o exercício social do Patrimônio Separado dos CRI se encerrará no dia 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de junho de 2025;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série;

(b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado dos CRI para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

19.2.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI cujo relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI não contiverem opinião modificada podem ser automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não tenha sido instalada em virtude do não

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

comparecimento dos Titulares de CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização.

19.3 A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(a) pela Emissora;

(b) pelo Agente Fiduciário;

(c) pela CVM; ou

(d) pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

19.4 A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado dos CRI para liquidação integral dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

19.4.1. Na hipótese prevista no item (i) a (iii) da Cláusula 19.4 acima, deverá ser observado o disposto na Cláusula 17 deste Termo de Securitização.

19.4.2. Nos termos do artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos deste Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado dos CRI será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

19.5 *Convocação*. A Assembleia Especial será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, a CVM e/ou os Titulares de CRI julguem necessária.

19.5.1. Assembleia Especial poderá ser convocada: **(i)** pela Securitizadora; **(ii)** pelo Agente Fiduciário dos CRI; **(iii)** mediante solicitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou **(iv)** pela CVM.

19.5.2. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 19.5.1 acima, deve: **(i)** ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

19.5.3. Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto na Cláusula 17.8 e 19.5.10 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação previsto nesta Cláusula.

19.5.4. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

19.5.5. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430/22, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

19.5.6. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

19.4.6.1 As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

19.4.6.2 No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

19.5.7. A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário dos CRI.

19.5.8. A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

19.5.9. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

19.5.10. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

19.6 *Voto*. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

19.6.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: **(i)** a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; **(ii)** a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; **(iii)** os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e **(iv)** qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado dos CRI no assunto a deliberar.

19.6.2. Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 19.6.1 acima quando **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

19.6.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

19.7 *Quórum de Instalação*. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, **(i)** em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, metade dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

19.8 *Quóruns de Deliberação*. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização e exceto com relação às deliberações abaixo, as deliberações em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem: **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, presentes na referida assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial e devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como dos respectivos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas:

(i) *Vencimento Antecipado*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá da manifestação para a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, dos Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, observado que caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI;

(ii) *Waiver.* A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação, dos Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e

(iii) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias Especiais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento das Debêntures e dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial dependerão de aprovação, em primeira e segunda convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

19.9 Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: **(i)** os votos em branco ou em abstenção; e **(ii)** os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e **(iii)** os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto na Cláusula 19.6.2 acima.

19.10 Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

19.11 Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

19.12 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

19.13 As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, não sendo necessário à sua publicação em jornal de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.

19.14 As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI ou todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à respectiva Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

20 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

20.1 Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures, dos CRI e da operação de securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador dos CRI e do Agente de Liquidação, do Auditor Independente do Patrimônio Separado registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, aos CRI e à operação de securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$10.000,00 (dez mil) deverão ser previamente aprovadas pela Devedora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.

20.2 *Despesas da Devedora*. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as despesas listadas na Cláusula 10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do disposto na Cláusula 20.1 acima e na Cláusula 10.1 da Escritura de Emissão de Debêntures (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VIII à este Termo de Securitização, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VIII à este Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) será devida, pela prestação de serviços de registro e custódia das CCI; (a) parcela única de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais)a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira no mesmo dia vencimento da parcela (b) acima de ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, todas descritas no Anexo VII;

(ii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(iii) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(iv) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die;*

(v) em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, **(i)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";

(vi) remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(vii) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de implantação de Custódia será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação; e

(viii) os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36.

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 18.5 e seguintes deste Termo de Securitização;

(d) remuneração do Escriturador dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do Escriturador dos CRI: **(a)** parcela única de implantação no valor de R$1.000,00 (mil reais)a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; **(c)** parcelas anuais, no valor de R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), sendo a primeira no mesmo dia vencimento da parcela (a) acima de ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(ii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die;* e

(iii) os valores devidos ao escriturador dos CRI poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda, inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36.

(e) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VIII à este Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização, e as demais pagas sempre na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo VIII à este Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado dos CRI e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) remuneração do Agente de Liquidação composta por parcelas anuais no valor estipulado no Anexo VIII, a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(g) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

(h) as taxas e os valores informados nos itens de (a) a (f) desta Cláusula 20.2, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(i) todas as despesas com assembleia especial de titulares de CRI, incluindo, mas não se

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia especial, se for o caso;

(j) despesas extraordinárias:

(i) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: **(i)** R$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI, **(ii)** ao valor necessário em caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e **(iii)** R$600,00 (seiscentos reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV;

(ii) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre o Agente Fiduciário dos CRI em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emissora conforme proposta apresentada: será devida, pela Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI, uma remuneração adicional equivalente a: **(i)** R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares de CRI, **(ii)** ao valor necessário em caso de novas ações judiciais envolvendo a Emissora e que também envolvam o Agente Fiduciário dos CRI no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e **(iii)** R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *convenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; **(iii)** garantias e **(iv)** ao resgate antecipado dos CRI.

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

(vi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;

(vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização;

(viii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(ix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI; e

(x) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.

20.3 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação de Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

20.3.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes das Debêntures, são de inteira responsabilidade da Devedora.

20.4 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

20.5 A retenção será feita de forma automática pela Emissora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

20.6 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da emissão dos CRI ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Emissora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

20.7 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

20.8 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

20.9 Sem prejuízo da obrigação da Devedora prevista na Cláusulas 10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas acima sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos direitos creditórios imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, e deverão ser pagas na Ordem de Pagamentos estabelecida neste Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores, ou ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado dos CRI na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

20.10 *Fundo de Despesa*s. A Securitizadora descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes relativas ao período de 12 (doze) meses subsequentes ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

20.10.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

20.10.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

20.10.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

20.10.4. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

20.10.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI de cada série, conforme aplicável, que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

20.10.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as Despesas com recursos próprios.

20.10.7. Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, nos termos da Cláusula 19 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI da respectiva série, conforme o caso, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a Ordem de Pagamentos de recursos prevista neste Termo de Securitização.

20.10.8. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

20.10.9. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2,00% (dois por cento).

20.10.10. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

20.10.11. Para fins desta Termo de Securitização, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: **(i)** certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. e **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil e **(iii)** operações compromissadas disponíveis na plataforma do Itaú Unibanco S.A.

21 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

21.1 O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

21.2 Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/2004, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981/1995).

21.3 Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

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.

21.4 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/1995. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei 7.689/1988.

21.5 Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/2015, com redação dada pelo Decreto 11.374/2023.

21.6 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981/1995, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015.

21.7 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/1988, conforme alterada pela Lei 14.183/2021, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

21.8 Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004.

21.9 De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

21.10 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei 9.065/1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

21.11 Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 ("Investidor 4.373"), os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do Investidor 4.373 domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (anteriormente de 20%), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

21.12 A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, que ainda não foi atualizada para abarcar as mudanças trazidas pela Lei 14.596.

21.13 Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4°, da Instrução RFB 1.585.

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF")

21.14 *IOF/Câmbio*. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

21.15 *IOF/Títulos*. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

22 PUBLICIDADE

22.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

22.2 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

22.3 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

23 FATORES DE RISCO

23.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

24 DISPOSIÇÕES GERAIS

24.1 Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

24.3 As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

24.4 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

24.5 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

24.6 Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 24.9.1 abaixo.

24.7 Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

24.8 As Partes declaram que entendem que não há qualquer conflito de interesses existentes entre elas e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão e da Oferta no momento da Emissão, nos termos do artigo 18, parágrafo 1º, inciso I, da Resolução CVM 60, sendo que a declaração do Agente Fiduciário dos CRI sobre o assunto é apresentada, substancialmente, na forma do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

24.9 Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições deste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 19 acima.

24.9.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial, conjunta ou individualizada, por série, conforme aplicável, para deliberar sobre: **(i)** a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(ii)** a substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, **(iii)** a revolvência de direitos creditórios, da Securitizadora, **(iv)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Securitizadora, do Agente Fiduciários dos CRI ou dos prestadores de serviços; **(v)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste Termo de Securitização, **(vi)** a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI; e **(vii)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e os Titulares de CRI.

24.9.2. As alterações referidas na Cláusula 24.9 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, caso os CRI já tenham sido integralizados.

24.10 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

24.11 A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

24.12 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

24.12.1. Observado o disposto na Cláusula 24.12 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial, exceto se tal ato e/ou

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

24.13 O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

24.14 A Emissora pode contratar, com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado dos CRI.

24.15 Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

24.16 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto n.º 11.129, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

24.17 O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto n.º 11.129 e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

24.18 *Assinatura Digital*. As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

certificado digital, para todos os fins de direito.

24.18.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

25 NOTIFICAÇÕES

25.1 Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000 - São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: gestao.imob@opeacapital.com/ securitizadora@opeacapital.com

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo/SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
Correio Eletrônico: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação)
Site: https://portal.vortx.com.br/

se para a Agência de Classificação de Risco:

STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 201 – Conjuntos 181 e 182
CEP 05.426.100 – São Paulo, SP
At.: Marcus Fernandes
Tel.: (11) 3039-9743
Correio Eletrônico: marcus.fernandes@spglobal.com
Site: www.spglobal.com

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

25.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

25.3 A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

25.4 Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

25.5 Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário dos CRI.

25.6 "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas relativas à essa operação.

26 LEI APLICÁVEL E FORO

26.1 *Lei Aplicável*. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

26.2 *Foro*. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Termo de Securitização.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

(Página de assinaturas do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
CPF n.º

Nome:
CPF n.º

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ANEXO I
Descrição das CCI

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI DI I").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							
"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures DI I"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").							

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747, 110.748, 110.749,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900	110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ			

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		(M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		- Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		(M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	- Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161-				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	RGI de São Paulo/SP			
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 -	119.630, 119.633, 781, 119.631,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000	119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP			

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI") limitado a 99% (noventa e nove por cento) ao ano ("Taxa Teto DI I"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI I"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.1 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado, em 1 (um) única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures DI I, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I").

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI I estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI DI II").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures DI II"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900	110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747, 110.748, 110.749, 110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ			

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		(M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		- Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		(M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	- Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090	e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP			

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding,* correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 100% (cem por cento) ao ano ("Taxa Teto DI II"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI II"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado, em 3 (três) parcelas iguais, no 60º

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(sexagésimo), 72º (septuagésimo segundo) e no 84º (octogésimo quarto) mês, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI II estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

CCI PRÉ

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI Pré").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	3ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060

4. TÍTULO

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Pré"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004				
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747, 110.748, 110.749, 110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		(M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090				
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 -	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632)	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures Pré").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre: **(i)** o percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x Di equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2030, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), conforme apurado no fechamento do Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(sobretaxa) equivalente 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 12,55% (doze inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Pré"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Pré e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Pré, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré será amortizado, em 3 (três) parcelas iguais, no 60º (sexagésimo), 72º (septuagésimo segundo) e no 84º (octogésimo quarto), conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Pré e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Pré, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures Pré estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI IPCA").		
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.					
SÉRIE	4ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060

4. TÍTULO

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures IPCA"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Paulo/SP – CEP: 01152-000				
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747, 110.748, 110.749, 110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		(M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		- Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

		(M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	- Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 -	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento das Debêntures IPCA ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.15.4 da Escritura de Emissão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA" e, em conjunto com a Taxa Teto DI, a Taxa Teto DI II e a Taxa Teto Pré, "Taxa Teto"), calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures Pré, "Remuneração das Debêntures"). O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas iguais no 96º (nonagésimo sexto),108º (centésimo oitavo) e 120º (centésimo vigésimo) mês, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures IPCA estão definidas na própria Escritura de Emissão.	

As demais características das Debêntures estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ANEXO II
Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CVM") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural* , entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual as cédulas de créditos imobiliários integrais, sem garantia real imobiliária foram emitidas ("CCI") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pela Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures (conforme definida abaixo), representados pelas CCI ("Créditos Imobiliários"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** 1 (uma) via do "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado entre a Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Devedora") e a Opea Securitizadora S.A. ("Securitizadora", "Escritura de Emissão de Debêntures" e "Debêntures", respectivamente); **(ii)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** 1 (uma) via do " *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Securitizadora o regime fiduciário sobre direitos creditórios decorrentes das Debêntures, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430/22"). A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430/22.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ANEXO III

Cronograma de Pagamentos dos CRI

CRI 1ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 2ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/31	15/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/01/32	15/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 3ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/31	15/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/01/32	15/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 4ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/01/30	15/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/31	15/01/31	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/01/32	15/01/32	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/07/32	15/07/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	17/01/33	17/01/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	15/07/33	15/07/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	16/01/34	16/01/34	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	17/07/34	17/07/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/01/35	15/01/35	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO IV
Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) Emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430/22, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários") **(b)** a conta corrente n.º 99353-4, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora, da **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.348.231, na qualidade de devedora dos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ANEXO V
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 370ª (tricentésima septuagésima) emissão Número da Série: Em até 4 (Quatro) Séries Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 400.000 (quatrocentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional Espécie: N/A Classe: N/A. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ANEXO VI
Destinação de Recursos

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747, 110.748, 110.749,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco	110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ			

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509)				

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	(M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

2.1 Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento (*)
CCISA82	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	72.800.000	14,6%
CCISA192	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	68.000.000	13,6%
CCISA172	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	60.000.000	12,0%
CCISA136	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	39.697.917	7,9%
CCISA40	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	47.000.000	9,4%
CCISA184	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	39.268.003	7,9%
CCISA186	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	35.060.000	7,0%
CCISA126	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	18.689.414	3,7%
CCISA125	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	29.500.000	5,9%

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CCISA178	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	28.350.000	5,7%
CCISA185	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	24.528.000	4,9%
CCISA169	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	13.000.000	2,6%
CCISA190	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	12.700.000	2,5%
CCISA147	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	11.406.666	2,3%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures

.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2025	72.611.981	75.250.403	147.862.384
2026	77.319.703	77.853.036	155.172.739
2027	68.176.503	57.310.235	125.486.738
2028	35.094.972	20.387.333	55.482.305
2029	8.725.000	7.270.834	15.995.834
Total (R$)			**500.000.000**

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Nos últimos 3 (três) anos, a Devedora empregou na construção e aquisição de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 4.594,4, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Tabela 4 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2022	R$ 1.285,3
2023	R$ 1.647,3
2024	R$ 1.661,8
Total	**R$ 4.594,4**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 4.594,4milhões, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ANEXO VII

Modelo de Relatório de Verificação

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.348.231, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrada entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam até 4 (Quatro) Séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Imóvel	Utilização	Valor total gasto

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ANEXO VIII

Tabela de Despesas

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Taxa de Emissão	Flat	Opea	22.509,85	0,022510%	20.000,00	0,020000%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	Opea	3.939,22	0,003939%	3.500,00	0,003500%
Pesquisa Reputacional	Flat	Opea	249,00	0,000249%	249,00	0,000249%
Agente de liquidação	Flat	Opea SCD	27.988,34	0,027988%	24.000,00	0,024000%
Auditores da Companhia	Flat	KPMG	733.137,83	0,733138%	625.000,00	0,625000%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	B3	86.750,00	0,086750%	86.750,00	0,086750%
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	B3	4.000,00	0,004000%	4.000,00	0,004000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000225%	224,96	0,000225%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,002979%	2.979,00	0,002979%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	16.708,00	0,016708%	16.708,00	0,016708%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,009561%	8.000,00	0,008000%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	5.975,86	0,005976%	5.000,00	0,005000%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	17.927,57	0,017928%	15.000,00	0,015000%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Vórtx	11.951,72	0,011952%	10.000,00	0,010000%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	28.684,12	0,028684%	24.000,00	0,024000%
Escriturador do CRI (Implantação)	Flat	Vórtx	1.195,17	0,001195%	1.000,00	0,001000%
Assessor Legal - Companhia	Flat	LDR	149.174,21	0,149174%	140.000,00	0,140000%
Assessor Legal - Coordenadores	Flat	PG-A	213.106,02	0,213106%	181.672,88	0,181673%
Agência de Publicidade e Diagramação	Flat	Luz	12.000,00	0,012000%	9.984,00	0,009984%
Comissão de Estruturação	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Sucesso	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Imposto Gross Up	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Auditora do P.S.	Flat	Grant Thornton	3.200,00	0,003200%	3.200,00	0,003200%
Contabilidade do P.S.	Flat	VACC	1.440,00	0,001440%	1.440,00	0,001440%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,150000%	150.000,00	0,150000%
Agência de Classificação de Risco	Flat	S&P	108.750,00	0,108750%	90.480,00	0,090480%
Total			**1.611.452,24**	**1,6114522%**	**1.423.187,84**	**1,4231878%**
Despesas Iniciais	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**Valor Líquido**	**% valor da emissão**
Taxa de Administração	Mensal	Opea	3.939,22	0,003939%	3.500,00	0,003500%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	16.602,10	0,016602%	15.000,00	0,015000%
Verificação Destinação de Recursos	Semestral	Vórtx	1.328,17	0,001328%	1.200,00	0,001200%
Instituição Custodiante	Anual	Vórtx	8.854,45	0,008854%	8.000,00	0,008000%
Escriturador	Anual	Vórtx	26.563,36	0,026563%	24.000,00	0,024000%
Liquidante	Anual	Opea SCD	6.997,08	0,006997%	6.000,00	0,006000%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,003200%	3.200,00	0,003200%
Contabilidade	Trimestral	VACC	1.440,00	0,001440%	1.440,00	0,001440%
B3: Custódia do Lastro	Mensal	B3	2.880,00	0,002880%	2.880,00	0,002880%
Agência de Classificação de Risco	Anual	S&P	108.750,00	0,108750%	90.480,00	0,090480%
Total anual			**261.214,02**	**0,261214%**	**231.400,00**	**0,231400%**

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ANEXO IX
Declaração do Regime Fiduciário

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Companhia"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima]) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pela Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, da Conta do Patrimônio Separado na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

ANEXO X

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI

Para os fins do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM n.º 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de Agente Fiduciário dos CRI decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(segue na próxima página)

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	R$ 212.596.000,00	212596	IPCA + 6,3491 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	SANTA HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141606	R$ 185.000.000,00	185000	CDI + 1,7500 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141643	R$ 185.000.000,00	185000	CDI + 1,3000 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181533	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,0000 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 175	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141694	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,0000 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 176	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURIT	CRA017008SS	R$ 204.024.000,00	204024	IPCA + 4,7588 %	1	12	15/12/2017	16/12/2024	RAIZEN II	Adimplente	Fiança

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	IZADORA S.A.											
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17K0227338	R$ 58.200.000,00	58200	CDI + 3,9000 %	1	171	10/11/2017	11/12/2024	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316808	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 1,6000 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0166684	R$ 27.692.276,92	27692	CDI + 2,2500 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0168093	R$ 2.307.692,31	2307	CDI + 8,6700 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176400	R$ 258.461.538,462	258461	CDI + 1,6000 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316806	R$ 136.442.306,995	136442	IPCA + 6,8500 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURIT	19B0176445	R$ 28.942.307,653	28942	IPCA + 6,8500 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	IZADORA S.A.									BFC IPCA		Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19C0216515	R$ 100.000.000,00	100000	108,0000 % CDI	1	210	25/03/2019	26/03/2025	LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	R$ 200.000.000,00	200000	CDI + 1,0900 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19K1003755	R$ 18.100.000,00	181	CDI + 3,5000 %	4	130	20/11/2019	20/11/2029	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882447	R$ 196.000.000,00	196000	IPCA + 5,1280 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882449	R$ 234.000.000,00	234000	IPCA + 5,1280 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0853159	R$ 51.200.000,00	51200	CDI + 4,2000 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882396	R$ 83.974.946,651	83975	IPCA + 5,5500 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882417	R$ 74.577.750,24	74578	IPCA + 7,5485 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882397	R$ 126.025.053,35	126025	IPCA + 5,5500 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882419	R$ 111.922.249,761	111922	IPCA + 7,5485 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	R$ 50.000.000,00	50000	IGPM + 4,7500 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	R$ 140.000.000,00	140000	IGPM + 4,7500 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0976845	R$ 455.000.000,00	455000	1,45%	1	252	27/01/2020	22/01/2025	BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0977074	R$ 59.102.000,00	59102	CDI + 3,5000 %	1	246	20/01/2020	20/01/2025	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C0128177	R$ 24.300.000,00	24300	CDI + 4,0000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0674264	R$ 34.000.000,00	34000	CDI + 5,0000 %	1	265	03/06/2020	16/05/2033	MIKAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0734290	R$ 36.800.000,00	36800	IPCA + 7,2500 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0549411	R$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 8,7500 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894745	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,4750 %	1	303	29/10/2020	08/10/2025	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894746	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 5,5750 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0653261	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,9600 %	1	305	12/12/2020	12/12/2024	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0613475	R$ 29.287.000,00	29287	IGPM + 8,0000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0630618	R$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 7,5000 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871063	R$ 11.100.000,00	11100	IPCA + 13,0000 %	1	291	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871064	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	292	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												s, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871066	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 13,0000 %	1	293	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566153	R$ 45.500.000,00	45500	INPC + 9,5000 %	1	321	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566154	R$ 5.000.000,00	5000	INPC + 9,5000 %	1	322	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710497	R$ 1.935.000,00	1935	IPCA + 10,5000 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710683	R$ 753.000,00	753	IPCA + 16,0000 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710827	R$ 1.935.000,00	1935	IPCA + 10,5000 %	1	327	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710881	R$ 752.000,00	752	IPCA + 16,0000 %	1	328	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871068	R$ 5.400.000,00	5400	IPCA + 13,0000 %	1	314	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURIT	20L0871069	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 13,0000 %	1	315	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	IZADORA S.A.											Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749579	R$ 11.500.000,00	11500	CDI + 2,7500 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749580	R$ 41.500.000,00	41500	IPCA + 6,2000 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0457416	R$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 10,0000 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0543780	R$ 30.286.159,91	30286	IPCA + 8,0000 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695469	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,5000 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0524815	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,5000 %	1	317	15/04/2021	22/05/2031	SHARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0733768	R$ 115.000.000,00	115000	IPCA + 7,0000 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611276	R$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,7500 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0608916	R$ 62.200.000,00	62200	CDI + 5,0000 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611378	R$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,7500 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0001447	R$ 91.455.000,00	91455	IPCA + 6,0000 %	1	354	18/06/2021	13/06/2032	PROJETO JAKARTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151103	R$ 14.000.000,00	14000	14%	1	341	16/06/2021	25/10/2027	SORRISO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	R$ 45.514.291,40	45514	IPCA + 5,0000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0685671	R$ 42.000.000,00	42000	12%	1	367	14/07/2021	20/07/2029	NOVA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0637148	R$ 41.007.062,50	40000	IPCA + 6,4500 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0761891	R$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 7,0000 %	1	368	15/07/2021	20/07/2026	SAO JOSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001PQ	R$ 777.131.000,00	777131	IPCA + 4,5000 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001VA	R$ 422.869.000,00	422869	IPCA + 4,6000 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	R$ 105.000.000,00	105000	IPCA + 7,5000 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILLE AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0968392	R$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 6,0000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0974929	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,7500 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1034619	R$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 8,1500 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035398	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,2500 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035009	R$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 11,0000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035558	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 13,0000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0140051	R$ 5.400.000,00	5400	IPCA + 7,0000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148113	R$ 1.350.000,00	1350	IPCA + 7,0000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148114	R$ 3.400.000,00	3400	IPCA + 7,0000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148115	R$ 850.000,00	850	IPCA + 7,0000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148116	R$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 7,0000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148117	R$ 800.000,00	800	IPCA + 7,0000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0277499	R$ 29.865.000,00	29865	IPCA + 7,0000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802801	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 9,5000 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802805	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,5000 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021002YB	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,1945 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0823365	R$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 9,5000 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0955277	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 8,5000 %	1	376	24/09/2021	24/09/2025	GOLANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Imovel, Aval, Fiança, Hipoteca de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0705142	R$ 166.500.000,00	166500	IPCA + 9,7500 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0495192	R$ 135.000.000,00	135000	IPCA + 6,5000 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	R$ 275.201.597,539	275	IPCA + 6,0000 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,4000 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0694148	R$ 180.315.562,711	180315	CDI + 1,7000 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668295	R$ 443.460.824,512	443460	CDI + 1,7000 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668716	R$ 257.019.716,921	257019	CDI + 1,7000 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666609	R$ 403.742.270,60	403742	CDI + 1,7000 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	R$ 13.950.000,00	13950	IPCA + 6,5000 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	R$ 28.947.000,00	28947	CDI + 5,0000 %	1	456	02/12/2021	06/10/2026	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,0000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324419	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,0000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0354325	R$ 175.750.000,00	175750	IPCA + 5,2000 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOLITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	R$ 71.657.000,00	71657	IPCA + 5,9000 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	R$ 109.736.818,00	109736818	IPCA + 6,5000 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736589	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,5000 %	1	468	16/12/2021	24/12/2031	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,5000 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LY	R$ 50.000.000,00	5000	CDI + 5,0000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LZ	R$ 15.000.000,00	1500	CDI + 4,5000 %	20	1	21/12/2021	24/12/2025	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	R$ 60.000.000,00	6000	CDI + 5,0000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967451	R$ 14.300.000,00	14300	IPCA + 12,5000 %	1	457	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967718	R$ 5.850.000,00	5850	IPCA + 12,5000 %	1	458	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967724	R$ 4.600.000,00	4600	IPCA + 12,5000 %	1	459	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967725	R$ 8.500.000,00	8500	IPCA + 12,5000 %	1	460	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967726	R$ 14.000.000,00	14000	IPCA + 12,5000 %	1	461	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967727	R$ 5.150.000,00	5150	IPCA + 12,5000 %	1	462	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L1281680	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,5000 %	1	452	23/12/2021	26/12/2024	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	R$ 28.131.000,00	28131	IPCA + 10,9800 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0226257	R$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 6,5000 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0377996	R$ 57.866.000,00	57866	IPCA + 6,8000 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0883092	R$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,5000 %	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	R$ 340.000.000,00	340000	IPCA + 6,9480 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	R$ 60.749.000,00	60749	IPCA + 7,5000 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002GZ	R$ 33.000.000,00	33000	CDI + 7,0000 %	25	ÚNICA	16/02/2022	18/03/2026	USINA IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002XU	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 4,5000 %	28	ÚNICA	23/03/2022	20/03/2025	SIM DISTRIBUIDORA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978882	R$ 14.040.000,00	14040	CDI + 3,0000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978890	R$ 1.560.000,00	1560	CDI + 3,0000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	R$ 73.000.000,00	73000	IPCA + 9,2500 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951176	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,1500 %	1	492	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951172	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 8,1500 %	1	496	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033A	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 5,5000 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033B	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 5,5000 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1012859	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 10,7144 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033F	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,2500 %	35	1	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033G	R$ 16.000.000,00	16000	CDI + 2,2500 %	35	2	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022003E9	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 6,2000 %	31	ÚNICA	05/04/2022	15/04/2027	DORI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0376329	R$ 115.000.000,00	115000	IPCA + 7,1200 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1235206	R$ 548.862.000,00	548862	CDI + 1,5000 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289605	R$ 7.860.000,00	7860	IPCA + 8,6000 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289606	R$ 16.340.000,00	16340	IPCA + 9,0000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	R$ 240.329.442,614	240329	IPCA + 6,7500 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035289	R$ 276.000.000,00	276000	CDI + 1,5000 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1223555	R$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 8,0000 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195714	R$ 125.000.000,00	125000	CDI + 2,9200 %	33	1	24/06/2022	27/10/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195716	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,9200 %	33	2	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195721	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,5000 %	33	3	24/06/2022	27/09/2029	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195735	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,7200 %	33	4	24/06/2022	27/10/2032	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195743	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,7500 %	33	5	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195760	R$ 132.000.000,00	132000	IPCA + 1,3500 %	33	6	24/06/2022	28/07/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025725	R$ 35.000.000,00	35000000	CDI + 3,5000 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025727	R$ 10.000.000,00	10000000	CDI + 4,1690 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025672	R$ 35.000.000,00	35000000	CDI + 3,5000 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURIT	22F1025673	R$ 10.000.000,00	10000000	CDI + 4,6095 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	IZADOR A S.A.											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	22F10353 43	R$ 24.000.00 0,00	24000	CDI + 5,0000 %	44	1	22/06/202 2	26/12/202 5	GAFISA SOROCA BA II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	22G02823 61	R$ 546.000.0 00,00	546000	CDI + 1,1500 %	8	1	19/07/202 2	19/07/202 7	BR12	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282362	R$ 125.000.000,00	125000	CDI + 1,7000 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282370	R$ 326.000.000,00	326000	CDI + 2,1500 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282372	R$ 94.750.000,00	94750	IPCA + 8,8517 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282328	R$ 491.400.000,00	491400	CDI + 1,1500 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282290	R$ 436.800.000,00	436800	CDI + 1,1500 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282170	R$ 382.200.000,00	382200	CDI + 1,1500 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282276	R$ 87.500.000,00	87500	CDI + 1,7000 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282284	R$ 282.200.000,00	282200	CDI + 2,1500 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	R$ 66.325.000,00	66325	IPCA + 8,8517 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0279834	R$ 327.600.000,00	327600	CDI + 1,1500 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282329	R$ 112.500.000,00	112500	CDI + 1,7000 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282332	R$ 293.400.000,00	293400	CDI + 2,1500 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282333	R$ 85.275.000,00	85275	IPCA + 8,8517 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282296	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,7000 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282297	R$ 260.800.000,00	260800	CDI + 2,1500 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURIT	22G0282124	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,7000 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	IZADORA S.A.											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282145	R$ 195.600.000,00	195600	CDI + 2,1500 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282158	R$ 56.850.000,00	56850	IPCA + 8,8517 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282305	R$ 75.800.000,00	75800	IPCA + 8,8517 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1225383	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 5,0000 %	53	ÚNICA	22/07/2022	26/08/2026	PATRIANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1410500	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 3,2500 %	77	1	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	R$ 65.712.000,00	65712	IPCA + 7,5894 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149798	R$ 5.993.000,00	5993	IPCA + 11,0000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149811	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149814	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149823	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149863	R$ 3.661.000,00	3661	IPCA + 11,0000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149864	R$ 1.546.000,00	1546	IPCA + 11,0000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	R$ 353.103.152,318	353103	IPCA + 6,7500 %	24	2	12/09/2022	25/04/2034	ASSAIGIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0265419	R$ 60.000.000,00	60000	CDI + 1,8500 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA11	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 6,0000 %	1	1	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA21	R$ 4.000.000,00	4000	CDI + 8,5000 %	1	2	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA31	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 8,5000 %	1	3	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1200723	R$ 163.000.000,00	163000	CDI + 1,7000 %	87	1	23/11/2022	26/11/2025	IBC BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1202808	R$ 19.921.000,00	19921	CDI + 2,0000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	R$ 103.000.000,00	103000	IPCA + 11,0000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNN	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,0000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	R$ 71.000.000,00	71000	CDI + 2,1500 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	R$ 101.000.000,00	101000	IPCA + 6,5500 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467623	R$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 11,0000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 10,0000 %	107	1	25/12/2022	26/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENV	R$ 52.500.000,00	52500	CDI + 4,5000 %	105	1	26/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENW	R$ 11.250.000,00	11250	CDI + 8,0000 %	105	2	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200FA1	R$ 11.250.000,00	11250	CDI	105	3	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A0370414	R$ 465.000.000,00	465000	CDI + 15,0000 %	115	1	06/01/2023	24/01/2028	PASSEIO PAULISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	R$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 7,6000 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B1590427	R$ 17.095.000,00	17095	CDI + 6,0000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009EX	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AC9	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 3,5000 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AHT	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,5000 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AND	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 2,0000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	R$ 144.000.000,00	144000	IPCA + 11,0000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2335074	R$ 86.670.000,00	86670	CDI + 2,5000 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2354336	R$ 43.330.000,00	43330	IPCA + 799,0000 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0009601	R$ 250.000.000,00	250000	CDI + 1,3000 %	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300FFL	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,0000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2028	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 10,0000 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	R$ 177.129.755,507	177	IPCA + 6,0000 %	1	543	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1930252	R$ 10.894.000,00	10894	IPCA + 8,0000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300I7L	R$ 120.000.000,00	120	5%	66	ÚNICA	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1250138	R$ 215.904.000,00	215904	CDI + 2,5000 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1317741	R$ 107.494.000,00	107494	IPCA + 9,0000 %	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013002	R$ 1.240.000.000,00	1240000	CDI + 2,4000 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013201	R$ 1.240.000.000,00	1240000	IPCA + 2,4000 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013004	R$ 1.240.000.000,00	1240000	CDI + 2,4000 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003KB	R$ 1.489.344.000,00	1489344	IPCA + 4,7218 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	RB JBS	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16E0707976	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,7500 %	1	138	23/05/2016	27/05/2031	BR MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025189	R$ 235.499.999,999	252770	IPCA + 4,0933 %	1	99	25/05/2012	19/02/2025	BR4	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025287	R$ 276.600.636,18	358658	IPCA + 4,9781 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300K2A	R$ 40.000.000,00	40000	5%	101	ÚNICA	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1740395	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 2,2500 %	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	NK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019601	R$ 177.072.000,00	177072	CDI + 0,5500 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019602	R$ 243.380.000,00	243380	105,0000 % CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019603	R$ 24.380.000,00	24380	CDI + 0,6000 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019604	R$ 55.022.000,00	55022	106,0000 % CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	R$ 102.672.081,111	102672	IPCA + 7,5000 %	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	JFL LIVING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												s, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 11.000.000,00	11000	2%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300MDL	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 7,4582 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M81	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,0000 %	108	1	29/09/2023	29/05/2026	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M82	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 6,0000 %	108	2	29/09/2023	31/05/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1759477	R$ 58.300.000,00	58300	IPCA + 10,5000 %	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	GENIAL SOLAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												s, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1952372	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,0000 %	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	PERNAMBUCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2077851	R$ 94.000.000,00	94000	CDI + 1,0000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	BRESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2233201	R$ 31.545.000,00	31545	CDI + 2,8000 %	220	ÚNICA	31/10/2023	06/01/2026	EMERGENT COLD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1697617	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 5,5000 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1699836	R$ 45.000.000,00	45000	CDI + 3,9500 %	222	ÚNICA	09/11/2023	25/10/2033	JFL - PARQUE DA CIDADE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606321	R$ 37.500.000,00	37500	CDI + 2,0000 %	239	1	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606337	R$ 37.500.000,00	37500	CDI + 4,0000 %	239	2	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA16	R$ 545.000.000,00	545000	CDI + 2,3500 %	6	1	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA26	R$ 650.000.000,00	650000	CDI + 5,8500 %	6	2	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA36	R$ 200.000.000,00	200000	19,8095%	6	3	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2167961	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,5500 %	240	1	21/12/2023	20/12/2035	FII SBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2036930	R$ 40.385.000,00	40385	CDI + 1,8000 %	235	ÚNICA	15/12/2023	17/12/2024	SENADO	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSP	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,5000 %	127	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	TRADECORP II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSJ	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,5000 %	128	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	ORO AGRI II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	R$ 37.000.000,00	37000	IPCA + 11,5000 %	179	1	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	R$ 23.000.000,00	23000	IPCA + 13,0000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1828538	R$ 87.750.000,00	87750	IPCA + 3,2500 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	JSTX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011201	R$ 1.030.000.000,00	1030000	CDI + 1,5000 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	BROOKFIELD - PROJECT GREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2297292	R$ 67.100.000,00	67100	CDI + 1,5000 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	BPGM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2488891	R$ 11.142.000,00	11142	INCC-DI + 10,0000 %	252	1	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2516700	R$ 16.787.000,00	16787	IPCA + 10,0000 %	252	2	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829727	R$ 63.800.000,00	63800	IPCA + 7,0000 %	212	1	25/10/2023	10/05/2032	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829122	R$ 95.700.000,00	95700	IPCA + 7,0000 %	212	2	25/10/2023	10/05/2035	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 10.000.000,00	10000	CDI	4	1	29/01/2024	29/01/2054	CONSIGNADO TECHFIN	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1952070	R$ 162.000.000,00	162000	CDI + 20,4127 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	JFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	R$ 352.502.000,00	352502	CDI + 0,5500 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006602	R$ 377.919.000,00	377919	105,0000 % CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006603	R$ 469.579.000,00	469579	CDI + 0,6000 %	262	3	15/04/2024	15/04/2031	ALLOS	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240038Q	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 8,0000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	ENOVA FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886292	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,0000 %	263	1	19/03/2024	27/03/2029	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886299	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,0000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886306	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,5000 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,5000 %	261	ÚNICA	20/03/2024	24/03/2027	DOM PEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURIT	CRA024003K1	R$ 28.000.000,00	28000	14,5%	135	ÚNICA	21/03/2024	29/03/2028	ROVARIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	IZADORA S.A.											Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078200	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,1000 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078354	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,1000 %	272	2	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078604	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,0611 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1990828	R$ 87.710.000,00	87710	IPCA + 11,5000 %	229	1	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1976344	R$ 10.000,00	10	IPCA + 0,0100 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944108	R$ 100.000.000,00	100000	116,0000 % CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	KALLAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944110	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 1,7000 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	KALLAS	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	R$ 72.221.987,261	72221	IPCA + 7,0000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	ASSAIGIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	R$ 38.235.116,617	38235	IPCA + 7,0000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	ASSAIGIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057166	R$ 21.250.000,00	21250	CDI + 5,2000 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	TARJABALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057203	R$ 21.250.000,00	21250	CDI + 10,3500 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	TARJABALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057217	R$ 33.750.000,00	33750	CDI + 4,8500 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	TARJABALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057222	R$ 33.750.000,00	33750	CDI + 10,3500 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	TARJABALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 10,0000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,0000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314427	R$ 170.000.000,00	170000	CDI + 1,2000 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314713	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,5000 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 11.000.000,00	11000	2%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A	R$ 11.000.000,00	11000	2%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005EI	R$ 36.000.000,00	36000	CDI + 2,0000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	CEREAL OURO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127893	R$ 101.450.000,00	101450	CDI + 1,8500 %	279	1	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1128021	R$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 7,1500 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127608	R$ 81.050.000,00	81050	CDI + 1,8500 %	287	1	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127642	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,1500 %	287	2	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURIT	24E1280914	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,2000 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	METAFORMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	IZADOR A S.A.											Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	24E17520 48	R$ 59.500.00 0,00	59500	CDI + 2,5000 %	271	1	16/05/202 4	28/05/202 7	ONE PERDIZE S	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	24E17520 53	R$ 25.500.00 0,00	25500	CDI + 5,5000 %	271	2	16/05/202 4	28/05/202 7	ONE PERDIZE S	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024060P	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 4,5000 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	GRANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453010	R$ 14.350.000,00	14350	IPCA + 8,2500 %	267	1	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453917	R$ 14.350.000,00	14350	IPCA + 10,9500 %	267	2	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1454292	R$ 14.350.000,00	14350	IPCA + 9,6000 %	267	3	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005PL	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 6,0000 %	138	ÚNICA	16/05/2024	27/12/2029	NH AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126487	R$ 350.000.000,00	350000	CDI + 0,3000 %	298	1	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126524	R$ 350.000.000,00	350000	103,0000 % CDI	298	2	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1342290	R$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 3,5500 %	257	ÚNICA	17/06/2024	19/12/2039	AXIS GD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1532998	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,5000 %	294	1	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1596770	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,0000 %	269	1	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0001001	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,0000 %	269	2	20/12/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0000001	R$ 5.000.000,00	5000	CDI + 5,0000 %	269	3	21/07/2025	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0891023	R$ 27.589.000,00	27589	CDI + 4,5000 %	5	1	08/03/2024	09/03/2054	KGIRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2417849	R$ 10.000.000,00	10000	14,0354%	5	2	09/10/2024	16/10/2054	KGIRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1533018	R$ 9.000.000,00	9000	CDI + 6,0000 %	294	2	13/06/2024	27/06/2025	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1458428	R$ 57.000.000,00	57000	CDI + 5,0000 %	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	PILAR LARANJEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA1	R$ 57.240.000,00	57240	PTAX + 9,0000 %	11	1	19/07/2024	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB1	R$ 57.240.000,00	57240	PTAX + 9,0000 %	11	2	15/01/2025	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Outros

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1768866	R$ 170.000.000,00	170000	IPCA + 13,7500 %	291	ÚNICA	17/07/2024	16/07/2032	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1584294	R$ 37.500.000,00	37500	IPCA + 12,0000 %	280	1	12/06/2024	20/06/2031	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1669361	R$ 340.000.000,00	340000	CDI + 1,3000 %	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	BROOKFIELD WPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1883357	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	286	1	22/07/2024	24/11/2027	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1884097	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	286	2	22/07/2024	26/07/2028	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1806489	R$ 16.319.000,00	16319	IPCA + 7,5000 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	BTS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2100031	R$ 230.000.000,00	230000	CDI + 1,5000 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	ALMEIDA JUNIOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F2830801	R$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 9,5000 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2735282	R$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 9,1000 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	VENANCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VL	R$ 250.000.000,00	250000	CDI + 4,2500 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VM	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,2500 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H0121713	R$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 10,5000 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0003402	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 10,5000 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0002401	R$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,5000 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1938840	R$ 41.689.000,00	41689	CDI + 3,5000 %	319	1	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1943872	R$ 44.311.000,00	44311	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,2000 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	CONX PADRE CHICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933555	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,0000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933558	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,0000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086H	R$ 400.000.000,00	400000	CDI + 3,0000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086I	R$ 400.000.000,00	400000	CDI + 3,0000 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2032470	R$ 336.308.000,00	336308	CDI	311	1	25/07/2024	27/07/2028	PARSHOP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2032635	R$ 488.124.000,00	488124	150,0000 % CDI	311	2	25/07/2024	27/07/2028	PARSHOP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2032360	R$ 174.330.000,00	174330	CDI	311	3	25/07/2024	28/07/2028	PARSHOP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2032467	R$ 174.330.000,00	174330	CDI	311	4	25/07/2024	31/07/2028	PARSHOP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2220470	R$ 180.448.000,00	180448	IPCA + 9,0000 %	314	ÚNICA	27/08/2024	26/08/2025	WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2277797	R$ 94.000.000,00	94000	IPCA + 12,0000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	NEO GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024008HM	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,5000 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	COCARI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURIT	CRA024007PX	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,5000 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	IZADOR A S.A.											Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	CRA0240 07PZ	R$ 38.000.00 0,00	38000	CDI + 4,7500 %	147	2	05/08/202 4	07/08/203 0	DAROIT	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	CRA0240 07Q0	R$ 12.000.00 0,00	12000	CDI + 6,8400 %	147	3	05/08/202 4	07/08/203 0	DAROIT	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	24I16478 48	R$ 37.716.00 0,00	37716	CDI + 4,5000 %	318	ÚNICA	19/09/202 4	06/09/202 7	VASCOC IVITAS	Adimplen te	Aval
CRI	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	24I19669 99	R$ 40.000.00 0,00	40000	CDI + 5,0000 %	292	ÚNICA	20/09/202 4	17/03/202 8	CDT	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURIT	24I21145 88	R$ 25.000.00 0,00	25000	IPCA + 7,9000 %	323	1	24/09/202 4	28/05/203 4	CASTEL O II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

	IZADOR A S.A.											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	24I2115255	R$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 7,9500 %	323	2	24/09/2024	28/06/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURIT IZADOR A S.A.	24I1656914	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 11,0000 %	315	1	16/09/2024	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656918	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 11,0000 %	315	2	16/03/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656960	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 11,0000 %	315	3	16/09/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 4,5000 %	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	CAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113168	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,3500 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	BRASIL ATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113180	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 1,5000 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	BRASIL ATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113229	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 1,5000 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	BRASIL ATA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240093W	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 4,0000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347143	R$ 88.476.000,00	88476	CDI + 1,9900 %	342	1	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347147	R$ 141.524.000,00	141524	CDI + 2,0100 %	342	2	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4613741	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 8,7500 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	ECOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACC	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,5000 %	149	1	18/10/2024	15/10/2029	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACD	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,0000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4566658	R$ 975.000.000,00	975000	CDI + 1,2300 %	9	1	28/10/2024	10/08/2025	SYNGENTA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4566766	R$ 495.000.000,00	495000	CDI	9	2	28/10/2024	10/09/2025	SYNGENTA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4566799	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,2300 %	9	3	28/10/2024	10/09/2025	SYNGENTA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5059242	R$ 31.000.000,00	31000	IPCA	331	ÚNICA	25/10/2024	18/11/2039	AXIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539918	R$ 48.000.000,00	48000	8,5%	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	ALIANZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438891	R$ 68.000.000,00	68000	IPCA + 8,1000 %	346	1	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3439259	R$ 17.000.000,00	17000	IPCA + 7,9000 %	346	2	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539949	R$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 9,2479 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	NORWIND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539958	R$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 12,0000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	SANCAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1299205	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 0,0200 %	325	2	01/11/2024	25/11/2036	SANCAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5142606	R$ 126.424.000,00	126424	IPCA + 7,5000 %	345	1	31/10/2024	07/03/2033	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5126764	R$ 126.424.000,00	126424	IPCA + 7,5000 %	345	2	31/10/2024	02/12/2039	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANQ	R$ 57.577.000,00	57577	17,2241%	157	1	28/10/2024	25/10/2028	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANS	R$ 92.423.000,00	92423	CDI + 4,2500 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												s, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479385	R$ 16.250.000,00	16250	IPCA + 9,5000 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479470	R$ 17.375.000,00	17375	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1606845	R$ 23.000.000,00	23000	CDI + 6,0000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	NEST VILA IPOJUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438785	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 11,2500 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												Máquinas, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3451435	R$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 11,0000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2065537	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 11,5000 %	229	3	27/09/2024	15/02/2030	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1892305	R$ 30.000.000,00	30000	CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	EDIFICA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1731612	R$ 18.000.000,00	18000	12,2929%	348	ÚNICA	22/11/2024	16/04/2029	BRIGADEIRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 975.000.000,00	975000000	PTAX	154	1	26/11/2024	07/11/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 495.000.000,00	495000000	Não há	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL0	R$ 975.000.000,00	975000000	PTAX	154	1	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL1	R$ 495.000.000,00	495000000	PTAX	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL2	R$ 30.000,00	30000	PTAX	154	3	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883726	R$ 850.000.000,00	8500	CDI + 3,5100 %	4	548	14/11/2024	24/11/2031	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2221808	R$ 45.000.000,00	45000	5,3%	285	ÚNICA	22/11/2024	24/11/2028	VERTICE E VOZ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2592164	R$ 9.300.000,00	9300	CDI + 5,5000 %	373	ÚNICA	28/11/2024	15/12/2025	VERSO	Adimplente	Seguro, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 200.000.000,00	200000	3%	160	1	16/12/2024	15/08/2029	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												s, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 50.000.000,00	50000	3,3%	160	2	16/12/2024	16/12/2030	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2757054	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 1,2200 %	12	1	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 31.500.000,00	31500	2,54%	12	2	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567349	R$ 95.698.000,00	95698	IPCA + 8,0000 %	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	CAMPUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1812703	R$ 44.470.000,00	44470	IPCA + 10,0000 %	352	ÚNICA	12/12/2024	20/10/2037	GD ENERGIA	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

												de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4698095	R$ 196.000.000,00	196000	CDI + 1,0000 %	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	BROOKFIELD RCH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883748	R$ 94.300.000,00	94300	CDI + 1,9000 %	365	1	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883896	R$ 86.400.000,00	86400	IPCA + 11,7100 %	365	2	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567367	R$ 86.400.000,00	86400	CDI + 4,5500 %	365	3	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2591027	R$ 42.300.000,00	42300	1,6%	381	ÚNICA	27/11/2024	22/12/2025	SENADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R$ 360.000.000,00	360000	CDI + 1,8000 %	14	ÚNICA	16/12/2024	27/11/2025	ORIGEO	Adimplente	Aval de Outros

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES DA 370ª (TRICENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 19 de dezembro de 2024, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme definidos abaixo), sendo que os CRI, serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, da Resolução CMN 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(B) os CRI são lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), simples, não conversíveis em ações, emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, a qual foi registrada na JUCESP em 2 de janeiro de 2025, sob o n.º ED006330-7/000, entre a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83 ("Devedora") e a Securitizadora ("Debêntures"), conforme aditada em 29 janeiro de 2025, as quais foram subscritas

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão, em 4 (quatro) séries, da Securitizadora ("CRI", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI DI I", os CRI da 2ª (segunda) série, "CRI DI II" (em conjunto com os CRI DI I, "CRI DI"), os CRI da 3ª (terceira) série, "CRI Pré" e os CRI da 4ª (quarta) série, "CRI IPCA");

(C) nos termos da Cláusula 4.1.3 do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta, seria adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; **(iii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição; e **(iv)** do exercício ou não da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de Bookbuilding");

(D) em 29 de janeiro de 2025, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, o qual definiu: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, quais sejam, 4 (quatro) séries; **(ii)** a taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, quais sejam, **(a)** 99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI (conforme definido no Prospecto Preliminar) para os CRI DI I e, consequentemente, para as Debêntures DI I; **(b)** 100% (cem por cento) da Taxa DI para os CRI DI II e, consequentemente, para as Debêntures DI II; **(c)** 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI Pré e, consequentemente, para as Debêntures Pré; e **(d)** 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI IPCA e, consequentemente, para as Debêntures IPCA, **(iii)** o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures emitidas, qual seja, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) e (**iv**) o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI;

(E) nesse sentido, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para **(i)** atender à exigência formulada pela B3, qual seja, informar apenas um tipo de investidor no termo definido "Investidores", **(ii)** refletir, nas Cláusulas 4.1.3, (ii), (iii), (iv), 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4 e 7.5, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, **(iii)** retificar a Cláusula 24.9.1, **(iv)** realizar alterações correlatas que se façam necessárias, incluindo a substituição dos Anexos I, II, V,VI e VIII ao Termo de Securitização pelos Anexos A, B, C, D e E ao presente Primeiro Aditamento, respectivamente, e **(v)** excluir a Cláusula 5.2.5; e

(F) até a presente data, as Debêntures e os CRI não foram integralizados, e ainda de acordo com a Cláusula 24.9.1 do Termo de Securitização, o presente Primeiro Aditamento é celebrado sem a necessidade de aprovação societária pela Devedora ou de nova aprovação societária pela Securitizadora ou, ainda, aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

RESOLVEM as Partes, em comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea*

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A." ("Primeiro Aditamento"), de acordo com as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Primeiro Aditamento, terão os significados que lhe são atribuídos no Termo de Securitização.

2 ADITAMENTO

2.1 Tendo em vista que o Procedimento de *Bookbuilding* determinou que a emissão dos CRI seja realizada em 4 (quatro) séries, as Partes desejam alterar a denominação do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 4 (Quatro) Séries, da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A."

2.2 As Partes resolvem, de comum acordo, alterar as definições de *"Debêntures DI I", "Debêntures DI II", "Debêntures Pré", "Debêntures IPCA",* "*Opção de Lote Adicional*", "*Procedimento de Bookbuilding*" e *"Sistema de Vasos Comunicantes"*, constantes da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Debêntures DI I": significam as 102.336 (cento e duas mil e trezentos e trinta e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais);

"Debêntures DI II": significam as 61.969 (sessenta e uma mil e novecentos e sessenta e nove) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 2ª (segunda) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais);

"Debêntures Pré": significam as 203.669 (duzentas e três mil e seiscentos e sessenta e nove) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 3ª (terceira) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais);

"Debêntures IPCA": significam as 32.026 (trinta e duas mil e vinte e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 4ª (quarta) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais);

(...)

"Opção de Lote Adicional": significa a opção não exercida da Emissora, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, de aumentar a quantidade de CRI inicialmente ofertados, qual seja de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondentes a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente, na Data de Emissão, a até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), totalizando até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

(...)

"Procedimento de Bookbuilding": no âmbito da Oferta, foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definiu, em conjunto com a Devedora: ***(i)*** *o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, quais sejam, 4 (quatro) séries;* ***(ii)*** *a taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, quais sejam,* ***(a)*** *99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI para os CRI DI I e, consequentemente, para as Debêntures DI I;* ***(b)*** *100% (cem por cento) da Taxa DI para os CRI DI II e, consequentemente, para as Debêntures DI II;* ***(c)*** *15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI Pré e, consequentemente, para as Debêntures Pré; e* ***(d)*** *8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI IPCA e, consequentemente, para as Debêntures IPCA; e* ***(iii)*** *o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures emitidas, qual seja, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando que não foi exercida a Opção de Lote Adicional, sendo* ***(a)*** *R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) correspondentes aos CRI DI I e, consequentemente para as Debêntures DI I,* ***(b)*** *R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI DI II e, consequentemente para as Debêntures DI II,* ***(c)*** *R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI Pré e, consequentemente para as Debêntures Pré, e* ***(d)*** *R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) correspondentes aos CRI IPCA e, consequentemente para as Debêntures IPCA, e* ***(iv)*** *o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI;*

(...)

"Sistema de Vasos Comunicantes": sistema, por meio do qual, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista na Cláusula 4.1.3 (iv), abaixo, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, e nenhuma das séries foi cancelada;

2.3 As Partes resolvem, de comum acordo, no intuito de atender à exigência formulada pela B3, alterar a definição de *"Investidores",* constante da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Investidores": significam os Investidores Qualificados;"

2.4 As Partes resolvem, de comum acordo, alterar as Cláusulas 4.1.3, (ii), (iii), (iv), 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4 e 7.5, que passarão a vigorar com as seguintes redações, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*:

"4.1.3 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(...)

(ii) Número de Séries. A Emissão é realizada em 4 (quatro) séries, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, sendo que a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

foi abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, e nenhuma das séries foi cancelada ("Sistema de Vasos Comunicantes");

*(iii) Valor Total da Emissão. O valor da Emissão é de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) relativos aos CRI DI I; **(ii)** R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) relativos aos CRI DI II; **(iii)** R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) relativos aos CRI Pré; e **(iv)** R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) relativos aos CRI IPCA, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding. ("Valor Total da Emissão");*

*(iv) Quantidade de CRI. Foram emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, sendo **(i)** 102.336 (cento e dois mil e trezentos e trinta e seis) CRI DI I; **(ii)** 61.969 (sessenta e um mil e novecentos e sessenta e nove) CRI DI II; **(iii)** 203.669 (duzentos e três mil e seiscentos e sessenta e nove) CRI Pré; e **(iv)** 32.026 (trinta e dois mil e vinte e seis) CRI IPCA, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, na Data de Emissão dos CRI, observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional;*

(...)

5.2 Remuneração dos CRI.

5.2.1. Remuneração dos CRI DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 99,0000% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI I"). A Remuneração dos CRI DI I será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI DI I, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

p = 99,0000 (noventa e nove inteiros);

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ *é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$*, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

(iv) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 4º (quarto) dia útil anterior à data de cálculo; e

(v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

5.2.2 Remuneração dos CRI DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 100,0000% (cem por cento) da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI II"). A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)}$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$F \prod_{k=1}^{n} \left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

p = 100,0000 (cem inteiros);

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ *é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(iii) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 4º (quarto) dia útil anterior à data de cálculo;

(iv) Efetua-se o produtório dos fatores diários $1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100}$*), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

(v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.2.3 Remuneração dos CRI Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados conforme definidos no Procedimento de Bookbuilding, de 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso,

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Pré"). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

taxa = 15,0905 (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo).

5.2.4 Remuneração dos CRI IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definidos no Procedimento de Bookbuilding, calculadas de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Remuneração dos DI I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré, "Remuneração dos CRI"). O cálculo da Remuneração dos CRI IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VN_A \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"Taxa" = 8,1125 (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo); e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização dos CRI IPCA, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro.

(...)

7.5 A Oferta conta com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos do Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão").

2.5 As Partes resolvem, de comum acordo, retificar a Cláusula 24.9.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*"24.9.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial, conjunta ou individualizada, por série, conforme aplicável, para deliberar sobre: **(i)** a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Securitizadora, do Agente Fiduciários dos CRI ou dos prestadores de serviços; **(iii)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste Termo de Securitização, **(iv)** a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI; e **(v)** decorrentes do resultado do Procedimento de Bookbuilding e modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) e (ii) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e os Titulares de CRI."*

2.6 As Partes resolvem, de comum acordo, substituir os Anexos I, II, V e VI ao Termo de Securitização pelos **Anexos A, B, C e D** respectivamente, ao presente Primeiro Aditamento.

2.7 As Partes resolvem, de comum acordo, excluir a cláusula 5.2.5 do Termo de Securitização, tendo em vista a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e excluir a definição de "*Investidores Profissionais*", conforme exigência formulada pela B3.

3 RATIFICAÇÕES

3.1 As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam novação.

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

3.2 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

4 REGISTRO

4.1 Nos termos da Cláusula 3.12 do Termo de Securitização, o presente Primeiro Aditamento será registrado na B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430/22 e será custodiado na Instituição Custodiante, que assinou a declaração constante do Anexo II ao Termo de Securitização e a declaração constante do **Anexo B** ao presente Primeiro Aditamento.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

5.2 Os documentos anexos a este Primeiro Aditamento constituem parte integrante e complementar deste Primeiro Aditamento.

5.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

5.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

5.5 As Partes reconhecem o Termo de Securitização, Primeiro Aditamento e este Primeiro Aditamento como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

5.6 As Partes assinam este Primeiro Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

5.6.1 Este Primeiro Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Primeiro Aditamento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

5.7 Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.8 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

(Página de assinaturas do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

ANEXO A

ANEXO I

Descrição da CCI

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO:** 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI DI I").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							
"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas 102.336 (cento e duas mil e trezentos e trinta e seis) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures DI I"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP –	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090				

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP				

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	- CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP - CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP.	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	- CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000	RGI de São Paulo/SP			

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 99,0000% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI I"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.1 da Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado, em 1 (um) única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures DI I, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI I estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO:** 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI DI II").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

CNPJ: 08.797.760/0001-83

ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411

COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060

4. TÍTULO

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as 61.969 (sessenta e uma mil e novecentos e sessenta e nove) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures DI II"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP –	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	CEP: 03951-220				
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP - CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. -	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding,* correspondentes a 100,0000% (cem por cento) da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI II"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado, em 3 (três) parcelas iguais, no 60º (sexagésimo), 72º (septuagésimo segundo) e no 84º (octogésimo quarto) mês, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI II estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

CCI PRÉ

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI Pré").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

SÉRIE	3ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMITENTE

RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ: 02.773.542/0001-22

ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240

COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215

COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

CNPJ: 08.797.760/0001-83

ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411

COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060

4. TÍTULO

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as 203.669 (duzentas e três mil e seiscentos e sessenta e nove) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Pré"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080				

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP –	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP -				

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP - CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. -	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures Pré").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, de 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Pré"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Pré e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Pré, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré será amortizado, em 3 (três) parcelas iguais, no 60º (sexagésimo), 72º (septuagésimo segundo) e no 84º (octogésimo quarto), conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Pré e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Pré, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures Pré estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI IPCA").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	4ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as 32.026 (trinta e duas mil e vinte e seis) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures IPCA"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	– CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090	220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP			

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510)	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. -	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP - CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	pagamento das Debêntures IPCA ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.15.4 da Escritura de Emissão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures Pré, "Remuneração das Debêntures"). O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas iguais no 96º (nonagésimo sexto),108º (centésimo oitavo) e 120º (centésimo vigésimo) mês, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures IPCA estão definidas na própria Escritura de Emissão.	

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

As demais características das Debêntures estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

ANEXO B

ANEXO II
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CVM") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural* , entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual as cédulas de créditos imobiliários integrais, sem garantia real imobiliária foram emitidas ("CCI") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pela Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures (conforme definida abaixo), representados pelas CCI ("Créditos Imobiliários"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** 1 (uma) via do "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado entre a Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Devedora") e a Opea Securitizadora S.A. ("Securitizadora", "Escritura de Emissão de Debêntures" e "Debêntures", respectivamente), do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora; **(ii)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural"*, celebrado em 30 de janeiro de 2025; e **(iii)** 1 (uma) via do " *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente) e do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A"*, celebrado em 30 de janeiro de 2025 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Securitizadora o regime fiduciário sobre direitos creditórios decorrentes das Debêntures, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430/22"). A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de Debêntures, a

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430/22.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

ANEXO C

ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 370ª (tricentésima septuagésima) emissão
Número da Série: Em 4 (Quatro) Séries
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 400.000 (quatrocentos mil) CRI
Espécie: N/A
Classe: N/A.
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

ANEXO D

ANEXO VI
DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	- São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua	146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP			

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	Paulo/SP. – CEP: 02064-050				
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000				

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	(M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº				

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

	443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

2.1 Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento (*)
CCISA82	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	72.800.000	18,2%
CCISA192	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	68.000.000	17,0%
CCISA40	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	47.000.000	11,7%
CCISA184	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	39.268.003	9,8%
CCISA186	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	35.060.000	8,8%
CCISA126	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	18.689.414	4,7%
CCISA125	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	29.500.000	7,4%

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

CCISA178	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	28.350.000	7,1%
CCISA185	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	24.528.000	6,1%
CCISA169	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	13.000.000	3,2%
CCISA190	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	12.700.000	3,2%
CCISA147	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	11.104.583	2,8%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2025	57.174.481	59.812.903	116.987.384
2026	61.882.203	62.415.536	124.297.739
2027	52.436.920	41.872.735	94.309.655
2028	28.022.055	20.387.334	48.409.389
2029	8.725.000	7.270.833	15.995.833
Total (R$)			**400.000.000**

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Nos últimos 3 (três) anos, a Emissora empregou na construção e aquisição de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 4.594,4 milhões de reais, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 4 desta Escritura de Emissão, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

Tabela 4 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2022	R$ 1.285,3
2023	R$ 1.647,3
2024	R$ 1.661,8
Total	**R$ 4.594,4**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Emissora empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 4.594,4 milhões de reais, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

ANEXO E

ANEXO VIII

TABELA DE DESPESAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Taxa de Emissão	Flat	Opea	22.509,85	0,070286%	20.000,00	0,062449%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	Opea	3.939,22	0,012300%	3.500,00	0,010929%
Pesquisa Reputacional	Flat	Opea	249,00	0,000777%	249,00	0,000777%
Agente de liquidação	Flat	Opea SCD	27.988,34	0,087393%	24.000,00	0,074939%
Auditores da Companhia	Flat	KPMG	733.137,83	2,289196%	625.000,00	1,951539%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	B3	86.750,00	0,270874%	86.750,00	0,270874%
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	B3	4.000,00	0,012490%	4.000,00	0,012490%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	1.000,00	0,003122%	1.000,00	0,003122%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.830,00	0,008837%	2.830,00	0,008837%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	15.872,00	0,049560%	15.872,00	0,049560%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,029855%	8.000,00	0,024980%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	5.975,86	0,018659%	5.000,00	0,015612%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	17.927,57	0,055978%	15.000,00	0,046837%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Vórtx	11.951,72	0,037319%	10.000,00	0,031225%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	28.684,12	0,089565%	24.000,00	0,074939%
Escriturador do CRI [Implantação]	Flat	Vórtx	1.195,17	0,003732%	1.000,00	0,003122%
Assessor Legal - Companhia	Flat	LDR	149.174,21	0,465791%	140.000,00	0,437145%
Assessor Legal - Coordenadores	Flat	PG-A	213.106,02	0,665416%	181.672,88	0,567267%
Agência de Publicidade e Diagramação	Flat	Luz	12.000,00	0,037470%	9.984,00	0,031175%

Docusign Envelope ID: 596E3CE1-9641-45DF-A4D7-65CFBC8591E0

Comissão de Estruturação	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Sucesso	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Imposto Gross Up	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Auditora do P.S.	Flat	Grant Thornton	3.200,00	0,009992%	3.200,00	0,009992%
Contabilidade do P.S.	Flat	VACC	1.440,00	0,004496%	1.440,00	0,004496%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,468369%	150.000,00	0,468369%
Agência de Classificação de Risco	Flat	S&P	108.750,00	0,339568%	90.480,00	0,282520%
Total			**1.611.242,28**	**5,0310444%**	**1.422.977,88**	**4,4431958%**

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Taxa de Administração	Mensal	Opea	3.939,22	0,012300%	3.500,00	0,010929%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	16.602,10	0,051839%	15.000,00	0,046837%
Verificação Destinação de Recursos	Semestral	Vórtx	1.328,17	0,004147%	1.200,00	0,003747%
Instituição Custodiante	Anual	Vórtx	8.854,45	0,027648%	8.000,00	0,024980%
Escriturador	Anual	Vórtx	26.563,36	0,082943%	24.000,00	0,074939%
Liquidante	Anual	Opea SCD	27.988,34	0,087393%	24.000,00	0,074939%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,009992%	3.200,00	0,009992%
Contabilidade	Trimestral	VACC	1.440,00	0,004496%	1.440,00	0,004496%
B3: Custódia do Lastro	Mensal	B3	2.880,00	0,008993%	2.880,00	0,008993%
Agência de Classificação de Risco	Anual	S&P	108.750,00	0,339568%	90.480,00	0,282520%
Total anual			**282.205,28**	**0,881176%**	**249.400,00**	**0,778742%**



ANEXO VII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei 14.430 e do artigo 18 da Lei 10.931 (conforme abaixo definidas):

(1) como emissora da CCI:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

(2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente);

Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, entre a Devedora (conforme abaixo definido) e a Emitente ("Escritura de Emissão") que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI).

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83 ("Devedora"), emitirá, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") perfazendo o montante total de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures") em 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão"), nos termos da Escritura de Emissão, sendo que **(i)** as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "Debêntures DI I"; **(ii)** as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "Debênture DI II" (em conjunto com as Debêntures DI I, "Debêntures DI"); **(iii)** as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "Debêntures Pré"; e **(iv)** as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são as "Debêntures IPCA", sendo que quando em conjunto com as Debêntures DI e as Debêntures Pré, as "Debêntures";

(B) a emissão das Debêntures será realizada em até 4 (quatro) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definida), de modo que a quantidade de séries das Debêntures

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

emitidas, o volume final da emissão dos CRI (conforme abaixo definido) e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocadas em cada série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o montante mínimo de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo"), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto na Cláusula 3.2 abaixo;

(C) a Emitente subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), com valor de principal no montante total de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão;

(D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que **(i)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI DI I"); **(ii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representa-los ("CCI DI II"); **(iii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI Pré"); e (iv) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI IPCA" e, quando em conjunto com a CCI DI I, CCI DI II e a CCI Pré, "CCI"), sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

(E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro para os CRI (conforme abaixo definidos), nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A."*, a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos, o ("Termo de Securitização"), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série ("CRI DI I"), da 2ª (segunda) série ("CRI DI II"), da 3ª (terceira) série ("CRI Pré") e da 4ª (quarta) série ("CRI IPCA") da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Emitente ("CRI"), os quais serão distribuídos pelos Coordenadores, por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme abaixo definidas) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (sendo que os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário serão denominados, "Titulares de CRI");

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

(F) a manutenção da existência, validade e eficácia: **(i)** desta Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** da Escritura de Emissão; **(iii)** do Boletim de Subscrição das Debêntures; **(iv)** do Termo de Securitização, **(v)** do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(viii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável (sendo todos esses documentos, em conjunto, denominados "Documentos da Operação"), de acordo com os seus respectivos termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Emitente, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação de que seja parte; e

(G) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emitente mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal subscrição ocorrerá anteriormente à liquidação dos CRI. Considerando o disposto neste item, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emitente dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emitente serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI, bem como ao registro da Oferta (conforme abaixo definido) dos CRI pela CVM.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES:

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

"Agente Fiduciário dos CRI": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos na Escritura de Emissão;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"CCI": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CCI DI I": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CCI DI II": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CCI IPCA": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CCI Pré": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

"Código de Processo Civil": significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 99353-4, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, entre a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores;

"Coordenadores": significam as instituições financeiras que participarão da Oferta;

"Créditos Imobiliários": tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

"CRI": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão ": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Debêntures": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Debêntures DI I": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Debêntures DI II": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Debêntures IPCA": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Debêntures Pré": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Devedora": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Dia Útil": **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos da Operação": tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.16 abaixo;

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no preâmbulo;

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

"Escritura de Emissão": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"Lei 9.613" significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"Lei 10.931": Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 12.529": significa a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;

"Lei 12.846" significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"Leis Anticorrupção": significa quaisquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977,* ou qualquer outra lei similar de qualquer jurisdição;

"Montante Mínimo": tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

"Oferta": tem o significado previsto no item (H) do Considerando;

"Opção de Lote Adicional": tem o significado previsto na Cláusula 3.3.2 abaixo;

"Operação de Securitização": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Patrimônio Separado dos CRI": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"Procedimento de *Bookbuilding*": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; **(iii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição; e **(iv) d**o exercício ou não da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI.

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"Sistema de Vasos Comunicantes": a Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), ou seja, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;

"Termo de Securitização": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"Titular das CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Valor Total da Emissão das Debêntures": tem o significado previsto no item (A) do Considerando; e

"Valor Total da Emissão das CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descritas no Anexo I, Anexo II, Anexo III e Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo, **(i)** a CCI DI I, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures DI I; **(ii)** a CCI DI II, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures DI II, **(iii)** a CCI Pré, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures Pré; e **(iv)** a CCI IPCA, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures IPCA.

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1 *Séries e Número.* A presente emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, sendo **(i)** a CCI DI I de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** a CCI DI II de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, **(iii)** a CCI Pré de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão; e **(iv)** a CCI IPCA de número 004, conforme previsto no Anexo IV a esta Escritura de Emissão.

3.1.1. Nos termos da Cláusula 6.5 da Escritura de Emissão, a emissão das Debêntures será realizada em até 4 (quatro) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Debêntures e, consequentemente, a quantidade de séries de CCI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, qualquer CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.1.2. A quantidade de Debêntures, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, da Devedora ou aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI.

3.2. *Valor Total da Emissão*. O valor total da emissão das CCI será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das CCI"), observado que o Valor Total da Emissão das CCI poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo, nos termos da Cláusula 3.3.1 e 3.3.2 abaixo.

3.3. *Quantidade e Valor Nominal*. Serão emitidas, inicialmente, 4 (quatro) CCI integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo **(i)** 1 (uma) CCI DI I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I; **(ii)** 1 (uma) CCI DI II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II; **(iii)** 1 (uma) CCI Pré para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré; e **(iv)** 1 (uma) CCI IPCA para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA.

3.3.1. Caso após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 500.000 (quinhentos mil), o Valor Total da Emissão, a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 3.2 e 3.3 acima, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, sendo que as Debêntures e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, à presente Escritura de Emissão de CCI, à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação adicional da Emitente, da Devedora, ou aprovação em assembleia especial dos Titulares de CRI, observado o Montante Mínimo.

3.3.2. A quantidade de Debêntures e consequentemente o valor das CCI, inicialmente emitidas poderá ser diminuída em razão do não exercício ou o exercício parcial da opção da Securitizadora, em comum acordo com os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, qual seja de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondentes a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), totalizando até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"), no âmbito da emissão dos CRI. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

3.4. *Condições da Emissão e Custódia*. As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft*

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

excel", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, das CCI ("Titular das CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.4.4. Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.21 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente (formato .pdf), devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.4.5. 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, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

3.4.6. Adicionalmente, sempre que houver aditamento à esta Escritura de CCI, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua formalização. Para fins de esclarecimento, a data de formalização será a data de assinatura do respectivo aditamento, observada a cláusula 8.10 desta Escritura de CCI.

3.5. *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. *Negociação*. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

vez vinculada ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.7. *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I, Anexo II, Anexo III e Anexo IV desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. *Pagamento do Valor Nominal*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e das Debêntures Pré e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, será amortizado nas datas previstas no Anexo I, Anexo II, Anexo III e Anexo IV, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. *Forma*. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.10. *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* Os Créditos Imobiliários oriundos **(i)** das Debêntures DI I, das Debêntures DI II e das Debêntures Pré e, por consequência, as CCI DI I, as CCI DI II e as CCI Pré, não serão objeto de atualização monetária e sua respectiva remuneração será calculada e cobrada, na forma prevista na Escritura de Emissão e no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** das Debêntures IPCA e, por consequência, as CCI IPCA, serão objeto de atualização monetária e sua remuneração será calculada e cobrada, na forma prevista na Escritura de Emissão e no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, da Devedora, ou aprovação em assembleia especial dos Titulares de CRI.

3.11. *Resgate Antecipado Facultativo*. Poderá haver resgate antecipado facultativo das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão.

3.12. *Amortização Extraordinária Facultativa.* Haverá a amortização extraordinária das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão, em razão de amortização extraordinária facultativa das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão.

3.13. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.* Poderá haver oferta facultativa de resgate antecipado da CCI, caso o Titular das CCI recebe de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão, em razão de oferta facultativa de resgate antecipado das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão;

3.14. *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 6.29 da Escritura de Emissão.

3.15. *Local e Forma de Pagamento*. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão, na Conta do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

3.16. *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão, conforme previsto no Anexo I, Anexo II, Anexo III Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI ("Encargos Moratórios").

3.17. *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18. *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19. *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.20. *Emissão de CRI*. A totalidade do Crédito Imobiliário representado pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI DI I, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, como lastro na emissão dos CRI DI I; **(ii)** a CCI DI II, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, como lastro na emissão dos CRI DI II; **(iii)** a CCI Pré, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré, como lastro na emissão dos CRI Pré; e **(iv)** a CCI IPCA, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA, como lastro na emissão dos CRI IPCA.

3.20.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva liquidação dos CRI. Considerando o disposto nesta Cláusula, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora, serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º da Lei 14.430.

3.21. *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.4 da Escritura de Emissão, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, da Devedora ou aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, ficando desde já as Partes autorizadas a celebrar tal aditamento.

4. AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1. *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários,

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2. *Emissão sem Garantia Fidejussória*. As CCI são emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5. DESPESAS

5.1. Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização.

5.2. A Instituição Custodiante receberá da Devedora como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(A) será devida, pela prestação de serviços de custódia, **(i)** parcela única de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro; e, **(ii)** parcelas anuais, no valor de R$8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(B) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(C) as parcelas citadas no item "b" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(D) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(E) em caso de inadimplemento, pela Emitente, ou de reestruturação das condições da Operação de Securitização, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, à análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo "Relatório de Horas";

(F) remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, mediante pagamento das respectivas

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(G) caso a Operação de Securitização seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação; e

(H) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36.

5.3. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à Emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos Titulares de CRI.

5.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2,00% (dois por cento).

5.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros.

5.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos respectivos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração da Instituição

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

Custodiante na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

5.7. *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão.

5.8. *Substituição da Instituição Custodiante.* A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia especial dos Titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia especial de Titulares de CRI.

5.8.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.8, acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6. OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

6.2. *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(A) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(B) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(C) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar,

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7. COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-símile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

para a Emitente:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000 - São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: + 55 (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: gestao.imob@opeacapital.com/ securitizadora@opeacapital.com
para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05.425-020 – São Paulo, SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortx.com.br
Website: www.vortx.com.br

7.2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão de CCI serão consideradas plenamente eficazes, se entregues e comprovadamente recebidas, a empregado, preposto ou representante das Partes.

7.3. A mudança, de dados pelas Partes deverá comunicada pela Parte por escrito, à outra Parte, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar à outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6. As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.8. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(ii)** a substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, **(iii)** a revolvência de direitos creditórios, da Securitizadora, **(iv)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos prestadores de serviços; **(v)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos nesta Escritura de Emissão de CCI, **(vi)** a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures; e **(vii)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora ou os Titulares de CRI.

8.9. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.10. *Assinatura Digital.* As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.10.1. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração desta Escritura de CCI é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas na presente Escritura de CCI poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil.

9. REGÊNCIA E FORO

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

Página 1/1 de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.*"

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Testemunhas:



Nome:
RG:
CPF:



Nome:
RG:
CPF:

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

ANEXO I

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI DI I").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures DI I"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP –	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	CEP: 04752-005.				
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747, 110.748, 110.749, 110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	- Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho,				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 -	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita,	107.728, 21.506, 21.507, 6.556,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000	71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP			

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	– CEP: 03951-220				
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque,	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI") limitado a 99% (noventa e nove por cento) ao ano ("Taxa Teto DI I"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI I"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.1 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado, em 1 (um) única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures DI I, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI I estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

ANEXO II

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI DI II").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

4. TÍTULO

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures DI II"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.				
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747, 110.748, 110.749, 110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	– CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Paulo/SP -CEP: 03632-000				
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632)	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding,* correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 100% (cem por cento) ao ano ("Taxa Teto DI II"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI II"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado, em 3 (três) parcelas iguais, no 60º (sexagésimo), 72º (septuagésimo segundo) e no 84º (octogésimo quarto) mês, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II").

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI II estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

Anexo III

CCI PRÉ

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI Pré").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	3ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060

4. TÍTULO

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Pré"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747, 110.748, 110.749, 110.750, 110.751, 117.831,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de	117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ			

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua	220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP			

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	– CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Paulo/SP -CEP: 03632-000				
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632)	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures Pré").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre: **(i)** o percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x Di equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2030, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), conforme apurado no fechamento do Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 12,55% (doze inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Pré"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Pré e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Pré, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré será amortizado, em 3 (três) parcelas iguais, no 60º (sexagésimo), 72º (septuagésimo segundo) e no 84º (octogésimo quarto), conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Pré e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Pré, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga,

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures Pré estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

Anexo IV

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI IPCA").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	4ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures IPCA"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP –	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	CEP: 04752-005.				
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747, 110.748, 110.749, 110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	- Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho,				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 -	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita,	107.728, 21.506, 21.507, 6.556,	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000	71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP			

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	– CEP: 03951-220				
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque,	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	(M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho				

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento das Debêntures IPCA ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"),

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

	calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.15.4 da Escritura de Emissão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA" e, em conjunto com a Taxa Teto DI, a Taxa Teto DI II e a Taxa Teto Pré, "Taxa Teto"), calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures Pré, "Remuneração das Debêntures"). O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas iguais no 96º (nonagésimo sexto),108º (centésimo oitavo) e 120º (centésimo vigésimo) mês, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: AC914D81-0B30-4012-8490-CA57417C0727

PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures IPCA estão definidas na própria Escritura de Emissão.	

* * * * *

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Primeiro Aditamento"), firmado nos termos da Lei 14.430 e do artigo 18 da Lei 10.931:

como emissora das CCI:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, Categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

como instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida):

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente);

Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora (conforme abaixo definido) e a Emitente ("Escritura de Emissão" que é parte integrante, complementar e inseparável deste Primeiro Aditamento).

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83 ("Devedora"), emitiu 400.000 (quatrocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") perfazendo o montante total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures") em 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão"), nos termos da Escritura de Emissão, sendo que **(i)** as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "Debêntures DI I"; **(ii)** as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "Debênture DI II" (em conjunto com as Debêntures DI I, "Debêntures DI"); **(iii)** as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "Debêntures Pré"; e **(iv)** as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 4ª

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

(quarta) série são as "Debêntures IPCA", sendo que quando em conjunto com as Debêntures DI e as Debêntures Pré, as "Debêntures";

(B) em 19 de dezembro de 2024, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), o qual prevê a emissão pela Emitente de até 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral ("CCI"), sendo certo que **(i)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI DI I"); **(ii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representa-los ("CCI DI II"); **(iii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI Pré"); e **(iv)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI IPCA" e, quando em conjunto com a CCI DI I, CCI DI II e a CCI Pré, "CCI"), sendo a Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

(C) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro para os CRI (conforme abaixo definidos), nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A."*, celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025 entre a Emitente, na qualidade de securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos, o ("Termo de Securitização"), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série ("CRI DI I"), da 2ª (segunda) série ("CRI DI II"), da 3ª (terceira) série ("CRI Pré") e da 4ª (quarta) série ("CRI IPCA") da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Emitente ("CRI"), os quais foram distribuídos pelos Coordenadores, por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme abaixo definidas) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (sendo que os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário serão denominados, "Titulares de CRI");

(D) nos termos das Cláusulas 6.14 e seguintes da Escritura de Emissão, seria adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

às Taxas Teto; **(iii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição; e **(iv)** do exercício ou não da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de Bookbuilding").

(E) em 29 de janeiro de 2025, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, o qual definiu: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, quais sejam, 4 (quatro) séries; **(ii)** a taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, quais sejam, **(a)** 99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI (conforme definido no Prospecto Preliminar) para os CRI DI I e, consequentemente, para as Debêntures DI I; **(b)** 100% (cem por cento) da Taxa DI para os CRI DI II e, consequentemente, para as Debêntures DI II; **(c)** 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI Pré e, consequentemente, para as Debêntures Pré; e **(d)** 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI IPCA e, consequentemente, para as Debêntures IPCA e **(iii)** o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures emitidas, qual seja, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e (**iv**) o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI;

(F) nesse sentido, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI, para **(i)** refletir, nas Cláusulas 2.1, 3.1, 3.1.1, 3.2, 3.3 e 3.21, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*,**(ii)** retificar a Cláusula 8.8 **(iii)** realizar as alterações correlatas que se façam necessárias, incluindo a substituição dos Anexos I, II, III e IV pelos Anexos A, B, C e D ao presente Primeiro Aditamento, e **(iii)** excluir as Cláusulas 3.1.2, 3.3.1, 3.3.2 e 3.10.1; e

(G) nos termos das Cláusulas 3.1, 3.10 e 3.21 da Escritura de Emissão de CCI, o presente Primeiro Aditamento é celebrado sem a necessidade de aprovação societária pela Devedora ou de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

RESOLVEM as Partes por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente Primeiro Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições dispostas abaixo:

1 DEFINIÇÕES

1.1 Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Primeiro Aditamento, terão os significados que lhe são atribuídos na Escritura de Emissão de CCI.

2 ADITAMENTOS

2.1 Tendo em vista que o Procedimento de *Bookbuilding* determinou que a emissão das Debêntures seja realizada em 4 (quatro) séries, as Partes desejam alterar a denominação da Escritura de Emissão de CCI, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural".

2.2 As Partes resolvem, de comum acordo, alterar os Considerandos da Escritura de Emissão de CCI, para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding,* que passarão a vigorar com a seguinte redação:

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

*(a) a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83 ("Devedora"), emitiu 400.000 (quatrocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") perfazendo o montante total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures") em 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão"), nos termos da Escritura de Emissão, sendo que **(i)** as 102.336 (cento e duas mil e trezentos e trinta e seis) Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "Debêntures DI I", as quais perfazem, na respectiva data de emissão, o montante total de R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais); **(ii)** as 61.969 (sessenta e uma mil e novecentos e sessenta e nove) Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "Debênture DI II", as quais perfazem, na respectiva data de emissão, o montante total de R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) (em conjunto com as Debêntures DI I, "Debêntures DI"); **(iii)** 203.669 (duzentas e três mil e seiscentos e sessenta e nove) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "Debêntures Pré", as quais perfazem, na respectiva data de emissão, o montante total de R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais); e **(iv)** 32.026 (trinta e duas mil e vinte e seis) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são as "Debêntures IPCA", as quais perfazem, na respectiva data de emissão, o montante total de R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais), sendo que quando em conjunto com as Debêntures DI e as Debêntures Pré, as "Debêntures";*

(b) a emissão das Debêntures é realizada em 4 (quatro) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definida), de modo que a quantidade de séries das Debêntures emitidas, o volume final da emissão dos CRI (conforme abaixo definido) e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocadas em cada série foram definidas conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), observado que não foi exercida a opção de Lote Adicional;

(c) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), com valor de principal no montante total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão;

*(d) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, por meio da Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que **(i)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI DI I"); **(ii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representa-los ("CCI DI II"); **(iii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI Pré"); e **(iv)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI IPCA" e, quando em conjunto com a CCI*

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

DI I, CCI DI II e a CCI Pré, "CCI"), sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

(e) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro para os CRI (conforme abaixo definidos), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado em 19 de dezembro de 2024, entre a Emitente, na qualidade de securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos, o ("Termo de Securitização"), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série ("CRI DI I"), da 2ª (segunda) série ("CRI DI II"), da 3ª (terceira) série ("CRI Pré") e da 4ª (quarta) série ("CRI IPCA") da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Emitente ("CRI"), os quais serão distribuídos pelos Coordenadores, por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme abaixo definidas) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (sendo que os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário serão denominados, "Titulares de CRI");

*(f) a manutenção da existência, validade e eficácia: **(i)** da Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** da Escritura de Emissão; **(iii)** do Boletim de Subscrição das Debêntures; **(iv)** do Termo de Securitização, **(v)** do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.", **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(viii)** as Lâminas da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável (sendo todos esses documentos, em conjunto, denominados "Documentos da Operação"), de acordo com os seus respectivos termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Emitente, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação de que seja parte; e*

(g) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, foi adquirida pela Emitente mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal subscrição ocorreu anteriormente à liquidação dos CRI. Considerando o disposto neste item, a liquidação dos CRI foi precedida da efetiva transferência à Emitente dos Créditos

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emitente serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI, bem como ao registro da Oferta (conforme abaixo definido) dos CRI pela CVM.

2.3 As Partes resolvem de comum acordo, alterar a definição de "*Oferta*", "*Opção de Lote Adicional*", "*Procedimento de Bookbuilding*" e "*Sistema de Vasos Comunicantes*", bem como excluir a definição de *"Montante Mínimo"*, constantes da Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão de CCI, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding,* que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"*Oferta": tem o significado previsto no item (E) do Considerando*;

"Opção de Lote Adicional": tem o significado previsto na Cláusula 3.3 abaixo;

(...)

"Procedimento de Bookbuilding": no âmbito da Oferta, foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definiu, em conjunto com a Devedora: ***(i)*** *o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, quais sejam, 4 (quatro) séries;* ***(ii)*** *a taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, quais sejam,* ***(a)*** *99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI para os CRI DI I e, consequentemente, para as Debêntures DI I;* ***(b)*** *100% (*cem por cento*) da Taxa DI para os CRI DI II e, consequentemente, para as Debêntures DI II;* ***(c)*** *15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI Pré e, consequentemente, para as Debêntures Pré; e* ***(d)*** *8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) para os CRI IPCA e, consequentemente, para as Debêntures IPCA; e* ***(iii)*** *o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures emitidas, qual seja, R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando que não foi exercida a Opção de Lote Adicional*, *sendo* ***(a)*** *R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) correspondentes aos CRI DI I e, consequentemente para as Debêntures DI I,* ***(b)*** *R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI DI II e, consequentemente para as Debêntures DI II,* ***(c)*** *R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) correspondentes aos CRI Pré e, consequentemente para as Debêntures Pré, e* ***(d)*** *R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) correspondentes aos CRI IPCA e, consequentemente para as Debêntures IPCA; e* ***(iv)*** *o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI.*

(...)

"Sistema de Vasos Comunicantes": a Emissão é realizada em 4 (quatro) séries, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, sendo que a quantidade de CRI e, consequentemente, de Debêntures emitidas em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI e, consequentemente de Debêntures, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI e, consequentemente, das Debêntures alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI e, consequentemente, de Debêntures objeto da Emissão. Não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, e nenhuma das séries foi cancelada ("Sistema de Vasos Comunicantes").

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

2.4 As Partes resolvem de comum acordo, alterar as Cláusulas 2.1, 3.1, 3.1.1, 3.2, 3.3 e 3.21 da Escritura de Emissão de CCI, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*2.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descritas no Anexo I, Anexo II, Anexo III e Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo, **(i)** a CCI DI I, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures DI I; **(ii)** a CCI DI II, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures DI II, **(iii)** a CCI Pré, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures Pré; e **(iv)** a CCI IPCA, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures IPCA.*

(...)

*"3.1. Séries e Número. A presente emissão é realizada em 4 (quatro) séries, sendo **(i)** a CCI DI I de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** a CCI DI II de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, **(iii)** a CCI Pré de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** a CCI IPCA de número 004, conforme previsto no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI.*

3.1.1. Nos termos da Cláusula 6.5 da Escritura de Emissão, a emissão das Debêntures é realizada em 4 (quatro) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Debêntures e, consequentemente, a quantidade de séries de CCI foi definida conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.

*3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI será de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das CCI"), sendo **(i)** R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais) relativos às CCI DI I; **(ii)** R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais) relativos às CCI DI II; **(iii)** R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) relativos às CCI Pré; e **(iv)** R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais) relativos às CCI IPCA.*

*3.3. Quantidade e Valor Nominal. Foram emitidas, 4 (quatro) CCI integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo **(i)** 1 (uma) CCI DI I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I; **(ii)** 1 (uma) CCI DI II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II; **(iii)** 1 (uma) CCI Pré para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré; e **(iv)** 1 (uma) CCI IPCA para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, na Data de Emissão das Debêntures, observado que não foi exercida a opção da Emissora, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, qual seja de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondentes a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente, na Data de Emissão, a até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), totalizando até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão,*

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"), no âmbito da emissão dos CRI.

(...)

3.21. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.4 da Escritura de Emissão, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, da Devedora ou aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, ficando desde já as Partes autorizadas a celebrar tal aditamento."

2.5 As Partes resolvem, de comum acordo, retificar a Cláusula 8.8 da Escritura de Emissão de CCI, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"8.8. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: ***(i)*** *a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras,* ***(ii)*** *a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos prestadores de serviços;* ***(iii)*** *a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos nesta Escritura de Emissão de CCI,* ***(iv)*** *a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures; e* ***(v)*** *decorrentes do resultado do Procedimento de Bookbuilding e modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) e (ii) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora ou os Titulares de CRI.*"

2.6 As Partes resolvem de comum acordo, excluir as Cláusulas 3.1.2, 3.3.1, 3.3.2 e 3.10.1 e a definição de *"Montante Mínimo"*, constantes da Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão de CCI, tendo em vista a realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

2.7 Por fim, as Partes resolvem, de comum acordo, substituir os Anexos I, II, III e IV da Escritura de Emissão de CCI pelos respectivos anexos constantes dos **Anexos A, B, C e D** do presente Primeiro Aditamento.

3 RATIFICAÇÕES

3.1 As alterações feitas na Escritura de Emissão de CCI por meio deste Primeiro Aditamento não implicam novação.

3.2 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

4 DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.2 Qualquer alteração a este Primeiro Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

4.3 Os documentos anexos a este Primeiro Aditamento constituem parte integrante e complementar deste Primeiro Aditamento.

4.4 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.5 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.6 As Partes reconhecem este Primeiro Aditamento, a Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil") e do artigo 20 da Lei 10.931.

4.7 Para os fins deste Primeiro Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

4.8 As Partes assinam este Primeiro Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

4.8.1 Este Primeiro Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

4.9 Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.10 Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

(*Página de Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, Sob a Forma Escritural")*

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Testemunhas:



Nome:
RG:
CPF:



Nome:
RG:
CPF:

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

ANEXO A

Anexo I

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI DI I").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							
"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas 102.336 (cento e duas mil e trezentos e trinta e seis) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures DI I"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$102.336.000,00 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

			outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários		
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080				

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP - CEP: 03632-000				
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 99,0000% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI I"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.1 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado, em 1 (um) única parcela, na Data de Vencimento

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	das Debêntures DI I, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI I estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

ANEXO B

Anexo II

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI DI II").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							
"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas 61.969 (sessenta e uma mil e novecentos e sessenta e nove) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures DI II"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$61.969.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

			outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários		
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080				

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP - CEP: 03632-000				
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding,* correspondentes a 100,0000% (cem por cento) da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI II"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado, em 3 (três) parcelas iguais, no 60º (sexagésimo), 72º (septuagésimo segundo) e no 84º (octogésimo quarto) mês, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI II estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

ANEXO C

Anexo III

CCI Pré

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI Pré").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	3ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							
"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as 203.669 (duzentas e três mil e seiscentos e sessenta e nove) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Pré"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$203.669.000,00 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

			recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários		
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080				

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP –	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP - CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures Pré").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, de 15,0905% (quinze inteiros e novecentos e cinco décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Pré"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Pré e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Pré, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	Debêntures Pré será amortizado, em 3 (três) parcelas iguais, no 60º (sexagésimo), 72º (septuagésimo segundo) e no 84º (octogésimo quarto), conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Pré e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Pré, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures Pré estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.	

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

ANEXO D

Anexo IV

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCI IPCA").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	4ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, n.º 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, n.º 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CNPJ: 08.797.760/0001-83							
ENDEREÇO: Rua Funchal n.º 411							
COMPLEMENTO	13º andar, conjunto 132 D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-060
4. TÍTULO							
"*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emitente ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as 32.026 (trinta e duas mil e vinte e seis) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) série, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures IPCA"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$32.026.000,00 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

			de certificados de recebíveis imobiliários		
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA40	Rua Comendador Sousa, n° 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080				

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA126	Rua Clélia, n° 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	(Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511) Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP - CEP: 03632-000				
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000 (M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento das Debêntures IPCA ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.15.4 da Escritura de Emissão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1125% (oito inteiros e mil cento e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da

Docusign Envelope ID: 2D3EB648-1AE0-40FF-B6CF-C940D7B86E45

	Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures Pré, "Remuneração das Debêntures"). O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas iguais no 96º (nonagésimo sexto),108º (centésimo oitavo) e 120º (centésimo vigésimo) mês, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures IPCA estão definidas na própria Escritura de Emissão.	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 1D132028-F2F4-4884-B038-B8E17E33551D

Declaração Registro CVM

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Companhia"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Companhia, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais e qualificados, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, **declarar** que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n.º 477 encontra-se atualizado.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IX

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO IV
Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) Emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430/22, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários") **(b)** a conta corrente n.º 99353-4, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora, da **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.348.231, na qualidade de devedora dos

Docusign Envelope ID: 894B424E-5929-474A-A5B9-C712DE2A9E1B

Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:



ANEXO X

RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 370ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Cury)

31 de janeiro de 2025

Resumo

- As 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 370ª emissão de CRIs da Opea serão lastreadas pela 6ª emissão de debêntures da Cury e representadas por CCIs.
- Atribuímos o rating 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à operação.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem como única devedora a Cury. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Analista principal

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguilar
@spglobal.com

Contato analítico adicional

Filix Gómez
São Paulo
55 (11) 3818-4169
filix.gomez
@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Victor Nomiyama, CFA
São Paulo
55 (11) 3039-9764
victor.nomiyama
@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 31 de janeiro de 2025 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil às 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 370ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Opea Securitizadora S.A.**

O montante total da emissão será de R$ 400 milhões e o instrumento será lastreado pela 6ª emissão de debêntures da Cury Construtora e Incorporadora S.A. (brAAA/Estável/--), representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que reflete a qualidade de crédito da Cury como devedora. Entendemos que as debêntures possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Fundada em 2007, a Cury é uma construtora e incorporadora que opera nos segmentos de baixa e média renda, com foco nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, e alta exposição ao programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Em 2020, a companhia abriu capital, resultando em um maior número de lançamentos nos anos subsequentes. Para mais informações, consulte a seção "Artigos" deste comunicado à imprensa.

As características das séries com relação a seus respectivos juros monetários, montantes emitidos e frequência de pagamento estão detalhadas na tabela abaixo:

Instrumento	Taxa de juros	Montante (em R$)	Frequência de pagamento dos juros remuneratórios	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 370ª emissão de CRIs	99,0% da Taxa DI ao ano	102,336 milhões	Semestral	Uma parcela no vencimento final da operação.
2ª série da 370ª emissão de CRIs	100% da Taxa DI ao ano	61,969 milhões	Semestral	Três parcelas nos três anos finais da operação
3ª série da 370ª emissão de CRIs	15,0905% ao ano	203,669 milhões	Semestral	Três parcelas nos três anos finais da operação
4ª série da 370ª emissão de CRIs	8,1125% ao ano*	32,026 milhões	Semestral	Três parcelas nos três anos finais da operação

*A 4ª série terá o valor nominal atualizado mensalmente pelo IPCA.

Resumo da Ação de Rating

Opea Securitizadora S.A.

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
1ª série da 370ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	Janeiro de 2030
2ª série da 370ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	Janeiro de 2032
3ª série da 370ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	Janeiro de 2032
4ª série da 370ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	Janeiro de 2035

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.spglobal.com/ratings para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Princípios dos ratings de crédito, 16 de fevereiro de 2011.
- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 8 de junho de 2023.
- Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito, 10 de outubro de 2021.
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012.
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012.
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014.
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017.
- Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas, 8 de março de 2019.
- Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas, 22 de dezembro de 2020.

Artigos

- Definições de Ratings da S&P Global Ratings
- Ratings da Cury elevados para 'brAAA' por forte geração de caixa operacional; perspectiva estável, 28 de março de 2024
- Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 370ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Cury), 7 de janeiro de 2025

Instrumento	Data de atribuição do rating inicial	Data da ação anterior de rating
Opea Securitizadora S.A.		
1ª série da 370ª emissão de CRIs	7 de janeiro de 2025	7 de janeiro de 2025
2ª série da 370ª emissão de CRIs	7 de janeiro de 2025	7 de janeiro de 2025
3ª série da 370ª emissão de CRIs	7 de janeiro de 2025	7 de janeiro de 2025
4ª série da 370ª emissão de CRIs	7 de janeiro de 2025	7 de janeiro de 2025

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "Potenciais Conflitos de Interesse", disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência, disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2025 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (due diligence) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

CURY

CIDADE MOOCA



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 4 (QUATRO) SÉRIES DA 370ª (TRICENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS